

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012294/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích Mgr. Martin Palus, notář Krupská 29/18, Teplice
Číslo jednací:	36 D 331/2024-200
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Karlu Kvasničkovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.02.2025
Zpracováno ke dni:	13.02.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 15.1.2025, č.j. 36 D 331/2024-2000, byl prostřednictvím soudního komisaře Mgr. Martina Paluse, notáře se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemkové parcely č. 61 a pozemkové parcely č. 62, zapsaných na listu vlastnictví č. 1810 pro katastrální území Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Karlu Kvasničkovi, sp. zn. 36 D 331/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, územní plán, povodňová mapa, usnesení Okresního soudu v Teplicích ze dne 15.1.2025, č.j. 36 D 331/2024-200.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 61, pozemek parc.č. 62
Adresa předmětu ocenění: Dubí-Bystřice, Dubí, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Katastrální území: Dubí-Bystřice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,008,00\,Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Ing. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kvasnička Karel, Pražská 236, Světlá, 41761 Bystřany.

Nemovitosti:

Pozemky parcelní č. 61 a parcelní č. 62 zapsané na listu vlastnictví č. 1810, pro katastrální území Dubí-Bystřice, obec Dubí a okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

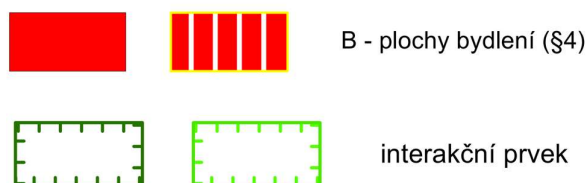
Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 61 zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území o celkové výměře 324 m² a pozemek parcelní č. 62 zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada, způsob ochrany: chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond o výměře 231m². Pozemky tvoří jeden funkční celek.

Územní plán města Dubí stanoví, že plocha pozemků je regulována jako plochy bydlení. Pozemek parcelní č. 62 je dle územního plánu součástí tzv. interakčního prvku = nejnižší úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES). Územní plán stanovuje zákaz činností, které by snižovaly ekologickou stabilitu či vedly ke snížení ekologické stability ploch vymezených jako skladebné části ÚSES - biocentra, biokoridory, interakční prvky. Přípustné je pouze křížení biokoridoru či interakčního prvku trasou dopravní či technické infrastruktury v co nejkratším možném úseku. Výjimku z tohoto zákazu může udělit příslušný orgán ochrany přírody.



Oceňované nemovitosti se nachází v oblasti chráněného ložiskového území. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území je nutno konzultovat s dotčeným orgánem.

Pozemky jsou bez porostů, neoplocené a nejsou na nich žádné stavby. Sklon pozemků je rovinatý s bezproblémovým přístupem po zpevněné obecní cestě. Pozemky leží v jihovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Dle veřejně dostupných informací jsou veškeré sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn, elektronické komunikace) v bezprostřední blízkosti pozemků.

V lokalitě je komplexní vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je úplná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů - zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. V místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parcelní č. 61, parcelní č. 62
	Celková výměra	555 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha, zahrada
	Územní plán	plochy bydlení, interakční prvek
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jihovýchodní část obce

	Vybavenost	komplexní vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je úplná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí. Oceňované nemovitosti se nachází v oblasti chráněného ložiskového území.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,147}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - chráněné ložiskové území	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,060 = \mathbf{1,049}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 008,-	1,049	0,300	631,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	61	324	631,92	204 742,08
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	62	231	631,92	145 973,52
Stavební pozemky - celkem			555		350 715,60

Pozemky - cena zjištěná celkem = **350 715,60 Kč**

Zjištěná cena - celkem: **350 715,60 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **350 720,00 Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Dubí-Bystřice, Dubí, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - další vlivy
Oceňovaný objekt	Dubí-Bystřice, Dubí, okres Teplice	555 m ²	plocha bydlení	bez sítí	rovinatý, přístup po zpevněné komunikaci	chráněné ložiskové území, zemědělský půdní fond, interakční prvek
1	Straky, Zabuřany, okres Teplice	1221 m ²	plocha bydlení	E,V	svažitý, přístup po zpevněné komunikaci	zemědělský půdní fond
2	Pražská, Bystřany, okres Teplice	1000 m ²	plocha bydlení	bez sítí	rovinatý, přístup po zpevněné komunikaci	zemědělský půdní fond
3	Všechlapy, Zabuřany, okres Teplice	514 m ²	plocha bydlení	bez sítí	svažitý, přístup po obecní cestě	zemědělský půdní fond

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 další vlivy	K1 x ... x K6	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	1 228,50 Kč	1	1 228,50 Kč	0.96	0.97	1	1.1	0.99	1.16	1.176329088	1 044,35 Kč
2	1 890,00 Kč	1	1 890,00 Kč	0.98	0.98	1	1	1	1.16	1.114064	1 696,49 Kč
3	1 361,87 Kč	1	1 361,87 Kč	0.96	1	1	1	0.97	1.16	1.080192	1 260,77 Kč
Celkem průměr										1 333,87 Kč	
Minimum										1 044,35 Kč	
Maximum										1 696,49 Kč	
Směrodatná odchylka - s										332,16 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 001,71 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 666,03 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly ve svažitosti pozemku s přístupem k pozemku. K6 diferencuje formy způsobu ochrany pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 333,87 Kč/m²

* 555 m²

= 740 297,85 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

740 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **350 720,-Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **740 000,-Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 15.1.2025, č.j. 36 D 331/2024-2000, byl prostřednictvím soudního komisaře Mgr. Martina Paluse, notáře se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemkové parcely č. 61 a pozemkové parcely č. 62, zapsaných na listu vlastnictví č. 1810 pro katastrální území Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

740.000,- Kč

Slovy: Sedmsetčtyřicetisíckorun Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.02.2025



Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012294/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

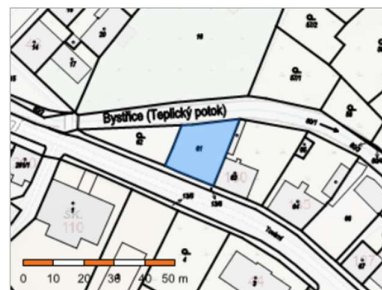
Srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	61
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Dubí-Bystrice [633402]
Číslo LV:	1810
Výměra [m ²]:	324
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kvasnička Karel, Pražská 236, Světlá, 41761 Bystřany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kvasnička Karel
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zástav.práva
Zahájení exekuce - Kvasnička Karel

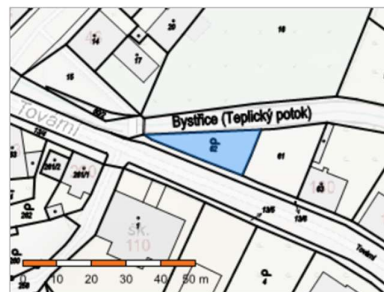
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-186/2025](#);

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Dubí-Bystřice [633402]
Číslo LV:	1810
Výměra [m²]:	231
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kvasnička Karel, Pražská 236, Světlá, 41761 Bystřany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22110 231	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

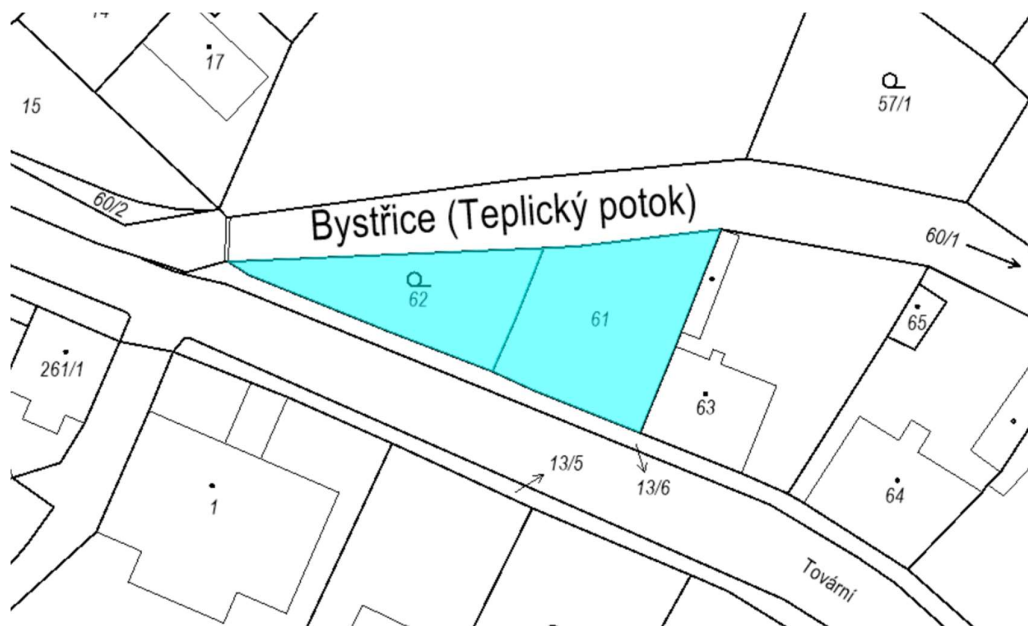
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kvasnička Karel
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zástav.práva
Zahájení exekuce - Kvasnička Karel

📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

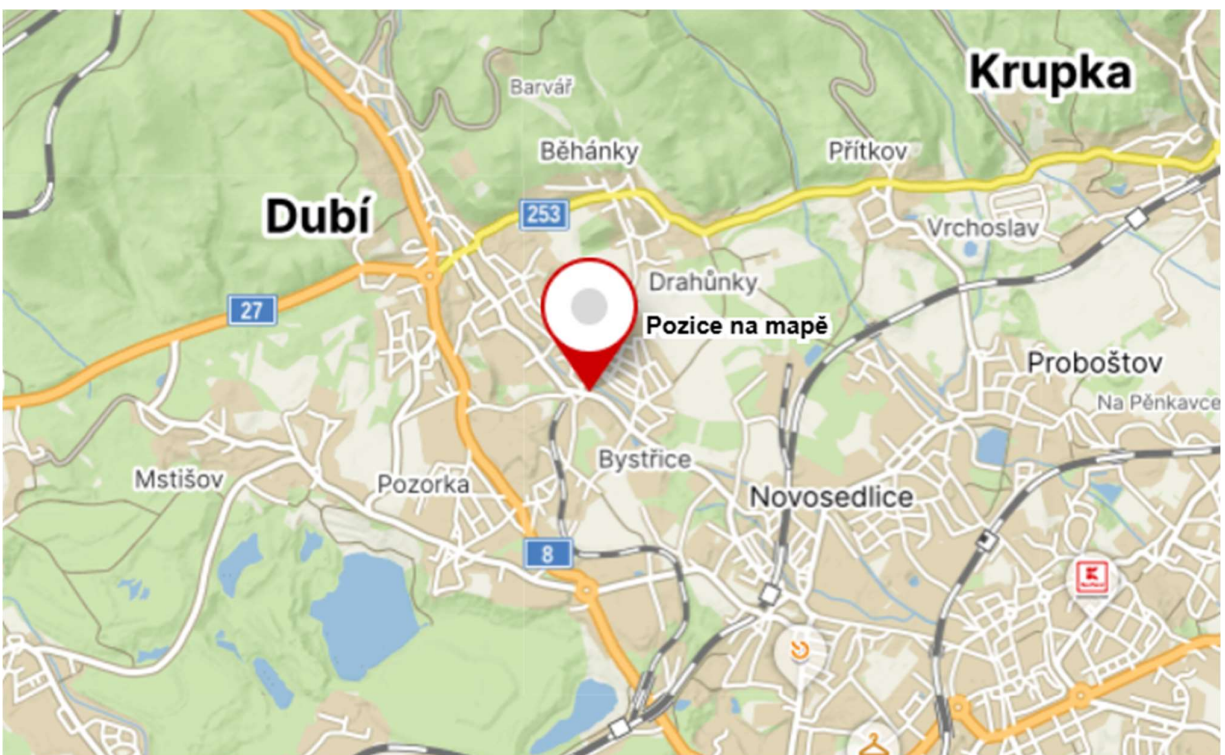
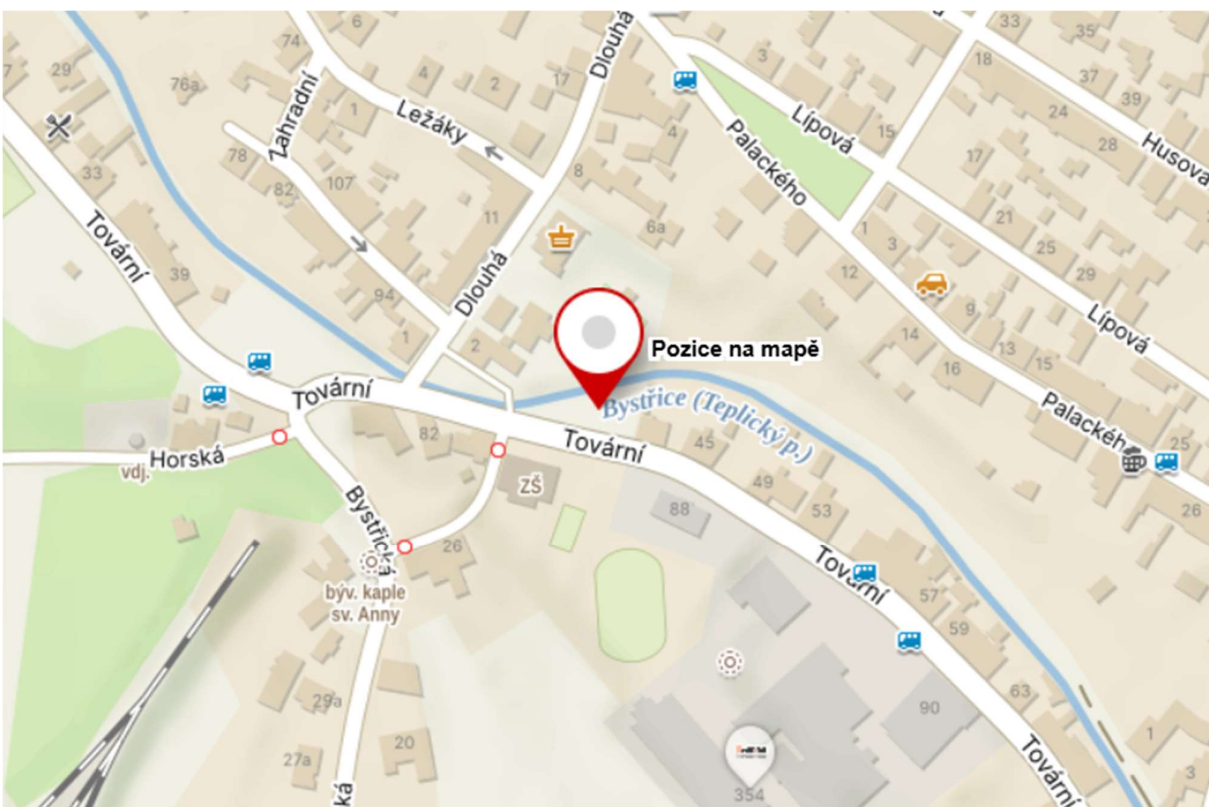
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-186/2025](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Teplice](#)

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

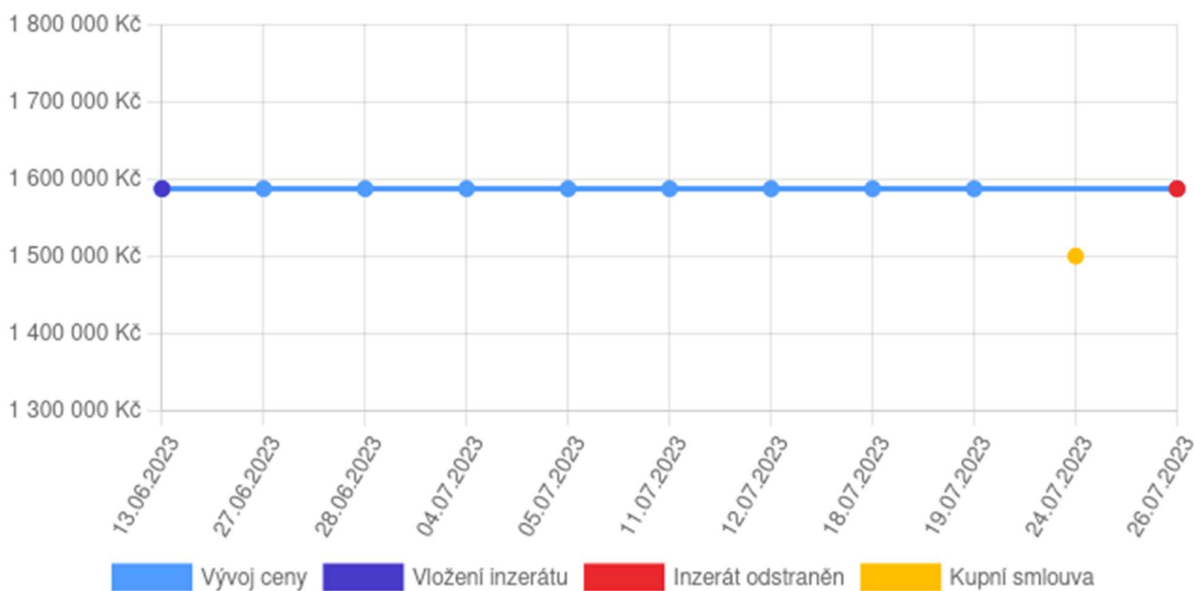
Lokalita	Straky, Zabušany, okres Teplice	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.07.2023	Číslo řízení	V-3652/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1221 m ²
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Voda	Vodovod		

K prodeji stavební parcela o rozloze 1221 m², která se nachází v obci Straky, které spadají pod k. ú. Zabušany. Vzdálenost od Teplic pouze 4 km. Pozemek je mírně svažité, rozlehlý, rohový. Inženýrské sítě: voda a elektřina, odpad musí být řešen jímkou. Pro více informací nebo pro domluvení prohlídky volejte.

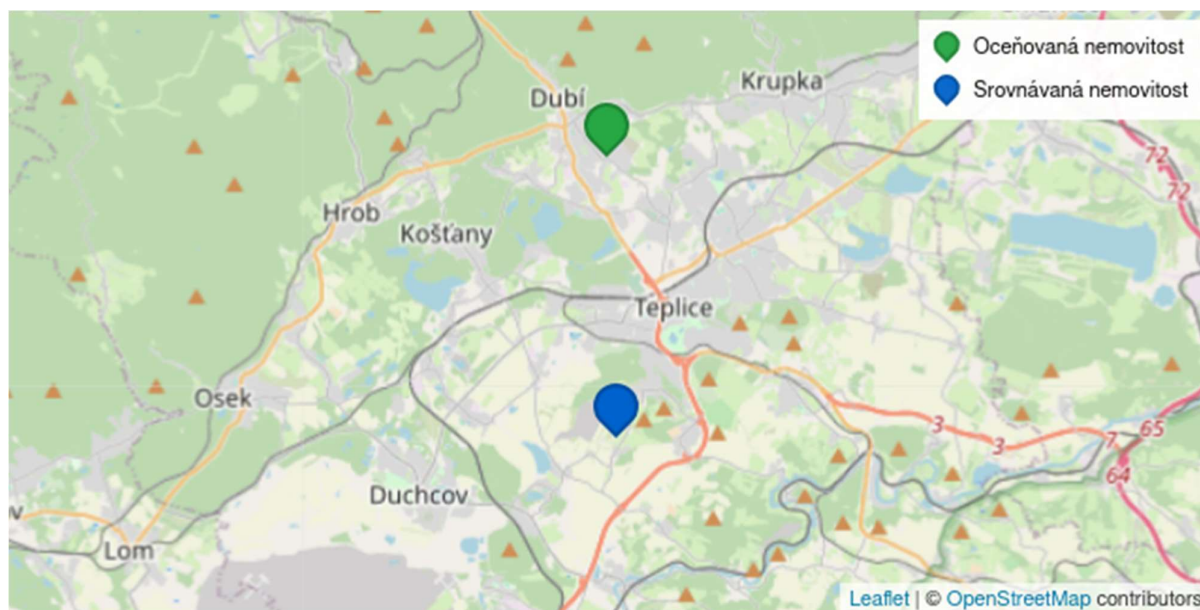
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

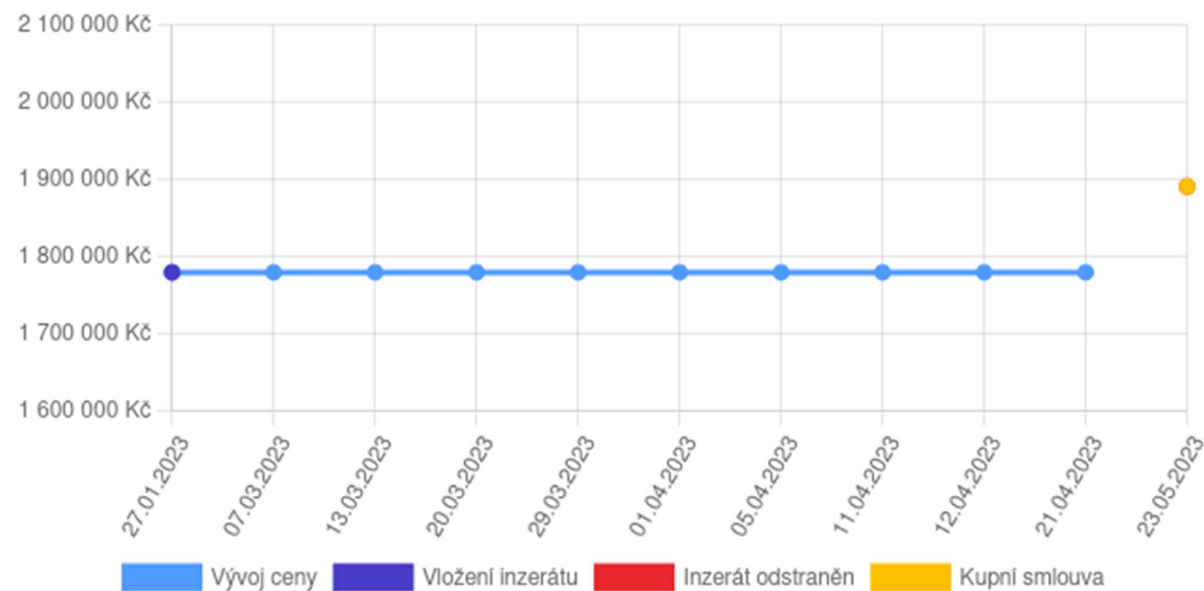
Lokalita	Pražská, Bystřany, okres Teplice	Cena dle KS	1 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.05.2023	Číslo řízení	V-2591/2023-509
Plocha pozemku	1000 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Sháníte pro sebe pozemek, kde byste si mohli postavit Váš vysněný dům? Pak už hledat nemusíte. V obci Bystřany u Teplic pro Vás máme přichystáno 6 parcel, které jsou dle územního plánu obce označeny jako čistě obytné území. Každá parcela má rozlohu 1000m² a nachází se v klidné části obce s krásnými výhledy do okolí. V obci naleznete vše potřebné pro spokojený život a výhodou je i výrobná dostupnost do Teplic či Ústí nad Labem. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. S financováním Vám rádi pomůžeme.

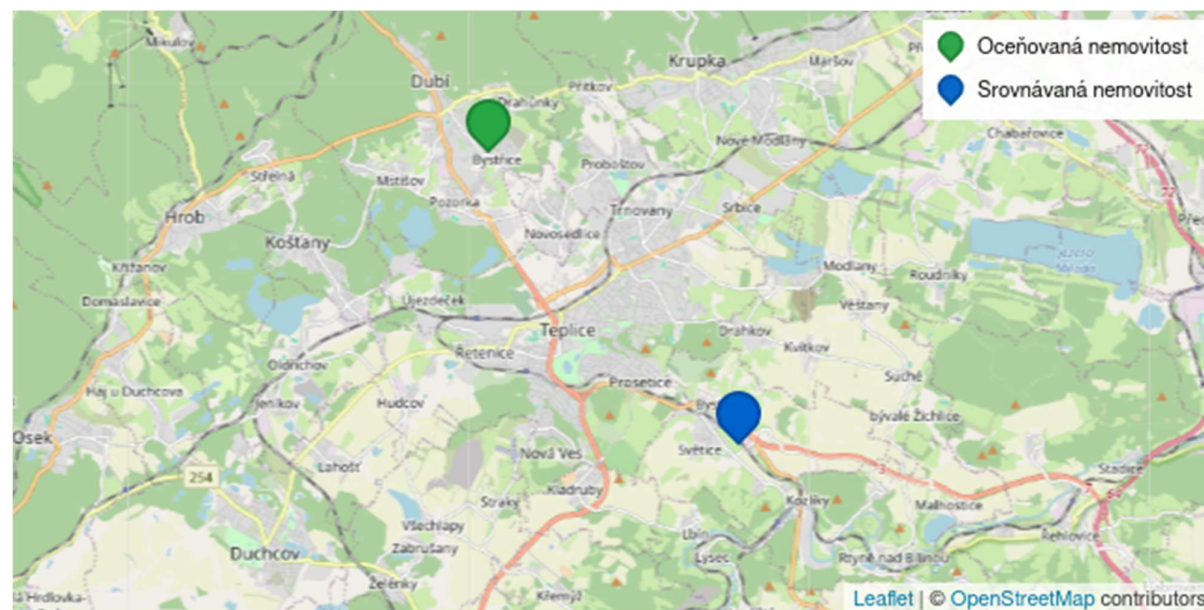
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

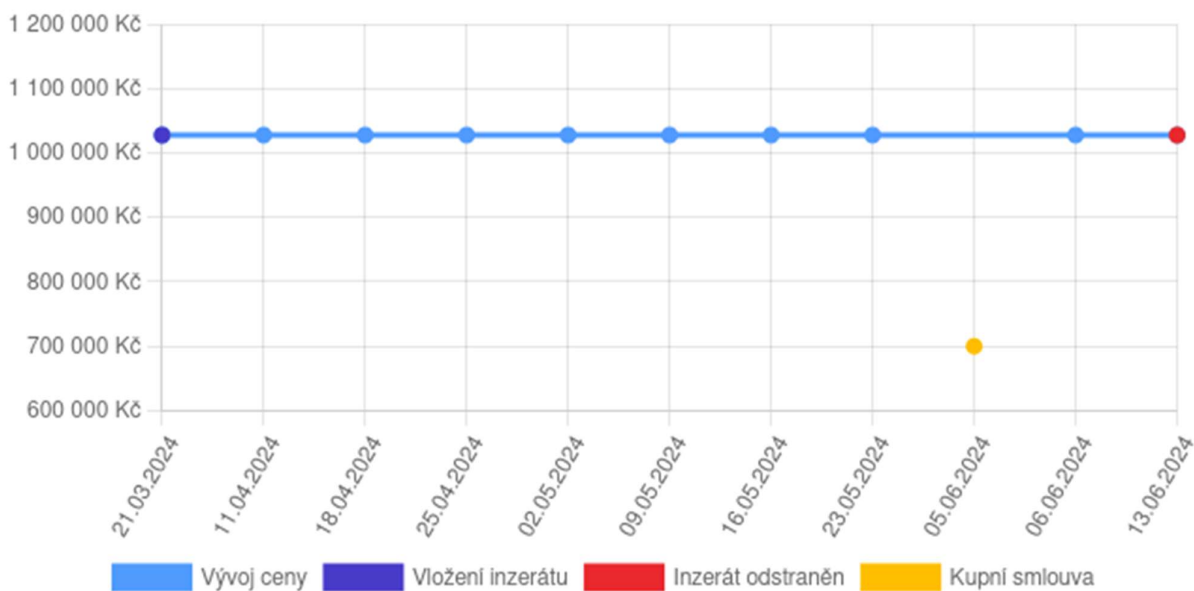
Lokalita	Všechlapy, Zabušany, okres Teplice	Cena dle KS	700 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2024	Číslo řízení	V-3068/2024-509
Poznámka k ceně	včetně kompletního právního servisu, advokátní úschovy a provize zprostředkovatele	Plocha pozemku	514 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Všechlapy Exkluzivně vám nabízíme jedinečný pozemek o rozloze 514m2 s výhledem na Všechlapskou přehradu. Pozemek se nachází v zastavitelném území obce Všechlapy, což znamená, že si můžete zajistit stavební povolení a využít jej pro stavbu rodinného domku anebo jej využít k rekreaci. Jsou zde také ovocné stromy - hrušeň, třešeň, jabloň, broskev, meruňka, dále maliny, rybíz a červené víno. Pozemek je oplocený a nachází se jako poslední v řadě rodinných domů. Ojedinělý výhled skýtá lokace, která je dána Všechlapskou přehradou. Sítě jsou dostupné v blízkosti pozemku. Možné je napojení odpadu na veřejnou kanalizaci. Aktuální stav pozemku - nezasít'ovaný. V případě zájmu volejte pro bližší informace makléře zakázky.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

