

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2631-026-2025

Stanovit cenu obvyklou pozemku st.34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp. 114, rod. dům, pozemku p.č. 100/1 - zahrada a pozemku p.č. 100/2 - zahrada, kú. a obec Mašťov, LVč. 82, GPS 50.2623817N, 13.2782053E.



**Objednavatel posudku:**

Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek  
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV - Podmokly

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti 112EX  
1666/20-114

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

**Oceněno ke dni:**

23.července 2025

**Posudek vypracoval:**

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 23.července 2025

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou pozemku st.34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp. 114, rod. dům, pozemku p.č. 100/1 - zahrada a pozemku p.č. 100/2 - zahrada, kú. a obec Mašťov, LVč. 82, GPS 50.2623817N, 13.2782053E.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Mašťov, list vlastnictví č. 82, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov dne 23.6.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Mašťov, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 17.7.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.7.2025 a to pouze venkovní prohlídkou z čelní strany. Povinnému byl zaslán doporučený a obyčejný dopis, povinný však nereagoval.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1 Bližší údaje o nemovité věci**

Maš'ov je město, které se nachází v okrese Chomutov v Ústeckém kraji. Ve městě žije 567 obyvatel. Historické jádro je od roku 2003 městskou památkovou zónou. Západně od města se nachází přírodní rezervace Sedlec. Maš'ov je obec z rozšířenou působností, je obklopena krásnou přírodou, občanská vybavenost v obci je veřejná voda, ČOV, kanalizace, obecní úřad, sportoviště, škola, školka, pošta, dům s peč. službou, restaurace, ordinace lékaře atd.

V době prohlídky byl dům zavřený, nepřístupný a nebyla možnost objekt zaměřit z vnitřní strany objektu a zaměřit též vedlejší stavby ve dvoře. Všechna měření byla provedena pouze z nahlížení do KN a satelitních snímků. Ač byl povinnému zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný nekomunikoval. Ocenění je provedeno na základě vnější prohlídky z čelní strany. Předmětem ocenění je cena obvyklá pozemku st.34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp. 114, rod. dům, pozemku p.č. 100/1 - zahrada a pozemku p.č. 100/2 - zahrada, kú. a obec Maš'ov, LVč. 82, GPS 50.2623817N, 13.2782053E.

### **3.2 Vlastnictví**

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 82 obec a kú. Maš'ov zapsán: Vopat František Kostelní 114 431 56 Maš'ov

### **3.3 Přílohy posudku**

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

### **3.4 Předmětem ocenění jsou**

1) Určení obvyklé ceny

## 4. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

#### Popis

Zjistit cenu obvyklou pozemku st.34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp. 114, rod. dům, pozemku p.č. 100/1 - zahrada a pozemku p.č. 100/2 - zahrada, kú. a obec Mašťov, LVč. 82, GPS 50.2623817N, 13.2782053E.

#### 4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.1.1 Popis

Dům čp. Mašťov 120, rod. dům ulice Kostelní, st.p.č. 66 výměra 450m<sup>2</sup>, kú. a obec Mašťov. Smlouva Kupní KS-4, (23.11.2020) ze dne 28.4.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 30.4.2025, Zápis proveden dne 23.5.2025, čj. V-2607/2025-503, kupní cena 2.390.000,-Kč. Stav nepatrně lepší, lokalita totožná, dům obdobných rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný OP, obdobný pozemek.

##### 4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.390.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1500	= Kč	2.078.261,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 950.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.187,64

#### 4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 2.186,-Kč/1m<sup>2</sup> OP, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 2.186,-Kč/1m<sup>2</sup> \* 900m<sup>3</sup> = 1.967.400,-Kč, (slovy: jedenmiliondevětsetšedesátisíc Kč).

##### 4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Mašťov

##### 4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2390000	1.150	2078261
2	452000	0.394	1147208
3	1500000	0.602	2492108
Celk.prům.			1905859
Minimum			1147208

**4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním**

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.147.208,-
Průměrná cena	= Kč	1.905.859,-
Maximální cena	= Kč	2.492.108,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.704.124,-
Výměra předmětu ocenění = 900.00 m <sup>3</sup>		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.967.000,-
<b>Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.967.000,-</b>

**4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět**

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

**4.1.3.1 Popis**

Dům čp. Mašťov 46, rod. dům ulice Revoluční, st.p.č. 168/1 a st.p.č. 168/2, výměra 140m<sup>2</sup> + 175m<sup>2</sup>, kú. a obec Mašťov. Smlouva Kupní UZSVM/U/130595/2025/-UCVM č. 46/2025 ze dne 25.3.2025, Právní účinky zápisu k okamžiku 19.5.2025, zápis proveden dne 10.6.2025, čj. V-2965/2025-503. Stav horší, lokalita totožná, dům obdobných menších rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný pozemek.

**4.1.3.2 Index odlišnosti**

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.80
3.	Velikost pozemku	0.95
4.	Příslušenství	0.90
5.	Technický stav	0.80
6.	Vybavení	0.90
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.80
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.394

**4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci**

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	452.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.3940	= Kč	1.147.208,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 500.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.294,42

#### 4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

##### 4.1.4.1 Popis

Dům čp. 112 Radonice, rod. dům, p.č. 31 a p.č. 32/2, výměra 475m<sup>2</sup> + 268m<sup>2</sup>, kú. Radonice u Kadaně. Smlouva Kupní ze dne 26.6.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 4.7.2024, zápis proveden dne 25.7.2024, čj. V-4482/2024-503. Stav horší, lokalita totožná, dům větších rozměrů a horšího stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný pozemek.

##### 4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.10
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	0.90
5.	Technický stav	0.80
6.	Vybavení	0.80
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.6019

##### 4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.6019	= Kč	2.492.108,-
Z toho cena za m <sup>3</sup> při výměře 1200.00 m <sup>3</sup>	= Kč	2.076,76

#### 4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### 4.1.5.1 Popis

Pozemek st.p.č. 74 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 100/1 - zahrada ve funkčním celku, pozemek p.č. 100/2 - zahrada ve funkčním celku.

##### 4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 381+92+278 = 751.00 m<sup>2</sup>

##### 4.1.5.3 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	4	0.65

501 - 1000		
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>	4	0.60
Ostatní obce		
<b>3. Poloha obce</b>	6	0.60
V ostatních případech		
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b>	2	0.85
Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b>	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b>	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))		
Součin hodnot		0.1701

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1701$$

#### 4.1.5.4 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 4.1.5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku	= Kč	451,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2654 \text{ Kč} \times 0.1701 = 451 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7680
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.704 \times 1.091$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	346,37
Cena za celou výměru $751.00 \text{ m}^2$	= Kč	260.122,37
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>260.122,-</b>

#### 4.1.6 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

#### 4.1.6.1 Popis

Jedná se o řadový dvoupodlažní dům se sedlovou střechou a zřejmě podsklepený, při hlavní průjezdni komunikaci obcí v ulici Kostelní po pravé straně ve směru ke kostelu. Dům je zděné konstrukce, zřejmě podsklepený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Předpokládá se že zdivo je smíšené což bylo v době výstavby obdobných domů standardní, stropní konstrukce trémová, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina bet. taška, klemp. konstrukce pozink., okna dřevěná zdvojená a špaletová, omítka hladká vápenná z části opadaná, vstupní dveře dřevěné, vrata do dvora dřevěná. Vnitřní vybavení znalci není známo, bude se předpokládat, že je vybavení domu vzhledem k úrovni vnějšího ohledání podstandardní s vyšším opotřebením a to vzhledem k tomu, že dům je na základě svědectví sousedů dlouhou dobu neobýván. Technický stav je zhoršený. Dispozice: není znalci známa Vytápění: není znalci známo, bude se považovat jako podstandardní. Rozvody vody, el. instalace, odpadů - není znalci známa, bude se považovat, jako podstandardní Stáří domu se odhaduje na více než 100let.

#### 4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

#### 4.1.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	10*6*2.1	=	126.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	10*11*5.4	=	594.00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10*12*3.0/2	=	180.00 m <sup>3</sup>
celkem =			900.00 m <sup>3</sup>

#### 4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	10*6 60.00 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.10 m
1.NP - přízemí	10*11 110.00 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.60 m
2.NP - patro	10*11 110.00 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.60 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 93.33 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.49 m.

#### 4.1.6.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka nižší než nabídka	1	-0.02
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00

Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku

<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	4	0.90
Ostatní obce		
<b>8. Poloha obce</b>	7	0.80
V ostatních případech		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	2	1.00
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 0.72 = 0.704$$

#### 4.1.6.6 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.03
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	1	0.01
Střed obce - centrum obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	4	0.03
MHD - centrum obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.08

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.08) \times 1.01 = 1.091$$

#### 4.1.6.7 Výpočet $I_v$ - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $V_i$
<b>0. Typ stavby a)</b> Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	3	D
<b>1. Druh stavby</b> Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota větší než 2 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 280.00 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 110.00 m <sup>2</sup> = podlažnost 2.55	3	0.02
<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b> Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	4	0.04
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	2	-0.05
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Zanedbatelného rozsahu	1	-0.05
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	3	0.05
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	2	0.00
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Mírně snižující cenu	2	-0.05
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.6+0.1$ pro stáří 100 let)	3	0.5950
Celkem *		-0.13
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.13) \times 0.595 = 0.518$$

#### 4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	3.070,-
$I_v$ : index konstrukce a vybavení		x 0.518
$I_t$ : index trhu		x 0.704
$I_p$ : index polohy		x 1.091
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.221,43
Cena za celý obestavěný prostor 900.00 m <sup>3</sup>	= Kč	1.099.287,18

<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.099.287,-</b>
<b>Určení obvyklé ceny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.967.000,-</b>

## 5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	1.967.000,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.967.000,-</b>

Slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátsedmtisíc Kč

V Děčíně, dne 23.července 2025

.....  
vypracoval

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni**

Cena obvyklá pozemku st.34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp. 114, rod. dům, pozemku p.č. 100/1 - zahrada a pozemku p.č. 100/2 - zahrada, kú. a obec Mašťov, LVč. 82, GPS 50.2623817N, 13.2782053E, je 1.967.000,-Kč.

## 7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 074650/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký  
Ovesná 164, Jalůvčí  
405 02 Děčín XVII