

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080601/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonících, JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 540/25-11
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nová č.p. 469, Kryry, okres Louny
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	05.11.2025
Zpracováno ke dni:	12.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 12.11.2025
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 469 a pozemku parc. č. Parcelní číslo st. 505; součástí pozemku je stavba, st. 745; součástí pozemku je stavba, 426/12, 426/13 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry na listu vlastnictví č. 414. Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/24.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Dům Kryry
Adresa předmětu ocenění: Nová 469
439 81 Kryry
LV: 414
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Kryry
Katastrální území: Kryry
Počet obyvatel: 2 371
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 258,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava		1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,138,00\,Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Wandas Jiří, Pod Nádražím 1024, 53803 Heřmanův Městec - podíl 1/24

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 469 a pozemek parc. č. Parcelní číslo st. 505; součástí pozemku je stavba, st. 745; součástí pozemku je stavba, 426/12, 426/13 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry na listu vlastnictví č. 414.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová od silnice, jinde šikmá, krytinu tvoří pálená taška, krytina je plechová s nátěrem a krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou plechové a klempířské prvky chybí. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1945.

Vady rodinného domu:

rozvody: prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

okna: poškozený prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Dům č.p. 469		
Ostatní prostory	Předsíň	3,33 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,34 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,90 m ²
Ostatní prostory	Dílna	11,40 m ²
Příslušenství	Sklep	15,80 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,00 m ²
Pokoj	Pokoj	12,20 m ²
Pokoj	Pokoj	19,70 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,80 m ²

Pokoj	Pokoj	15,10 m ²
Stodola menší za č.p. 469		
Příslušenství	Místnost	14,00 m ²
Stodola větší vedle č.p. 469		
Příslušenství	Místnost	22,00 m ²
Podlahová plocha		100,87 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		152,67 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Kuchyňské vybavení tvoří chybí. V koupelně se nachází klasická vana a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou chybí, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: bez podlah

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: koberce

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Dům má přípojku na zemní plyn. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 774 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený plotem z vlnitého plechu. Trvalé porosty - náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dvě stodoly ve stavu ke zbourání.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
423/10	ostatní plocha	Město Kryry, Hlavní 1, 43981 Kryry

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a 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 a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1945
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová od silnice, jinde šikmá
	Krytina střechy	pálená taška, plechová s nátěrem, živичná lepenka
	Klempířské prvky	plechové, chybí
	Vnější omítky	
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: poškozený prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	klasická vana

	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	chybí, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika		
	Popis místností a rozměry v m ²	Dům č.p. 469	
		Ostatní prostory	Předsíň 3,33 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 9,34 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,10 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 0,90 m ²
		Ostatní prostory	Dílna 11,40 m ²
		Příslušenství	Sklep 15,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 8,00 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,20 m ²
		Pokoj	Pokoj 19,70 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 3,00 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,80 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,10 m ²
		Stodola menší za č.p. 469	
		Příslušenství	Místnost 14,00 m ²
		Stodola větší vedle č.p. 469	
		Příslušenství	Místnost 22,00 m ²
		Podlahová plocha 100,87 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 152,67 m ²	
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	plynovod	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: bez podlah koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: koberce	
	Popis stavu	špatný	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	774 m ²
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	dvě stodoly ve stavu ke zbourání
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	plot z vlnitého plechu
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.11.2025 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 spoluvl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

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. Rodinný dům Kryry č.p. 469

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 186,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:		=	15,80 m ²
1. NP:	3,33+1,1+0,9+3,6+0,9+11,4	=	21,23 m ²
	8+12,2+19,7+16,8+15,1	=	71,80 m ²
		=	2,96 m ²
Podkroví:	1/2*2,96*6,56	=	9,71 m ²
	1/2*10,32*3,28	=	16,92 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	15,80 m ²	2,10 m
1. NP:	21,23 m ²	1,95 m
	71,80 m ²	2,80 m
	2,96 m ²	2,10 m
Podkroví:	9,71 m ²	0,50 m
	16,92 m ²	1,20 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$(15,8) \cdot (2,10)$	=	33,18 m ³
1. NP:	$(3,33+1,1+0,9+3,6+0,9+11,4) \cdot (1,95)$	=	41,40 m ³
	$(8+12,2+19,7+16,8+15,1) \cdot (2,80)$	=	201,04 m ³
	$(2,96) \cdot (2,10)$	=	6,22 m ³
Podkroví:	$(1/2 \cdot 2,96 \cdot 6,56) \cdot (2,00)$	=	19,42 m ³
	$(1/2 \cdot 3,52 \cdot 6,32) \cdot (3,00)$	=	33,37 m ³
	$(1/2 \cdot 1,04 \cdot 2,4) \cdot (2,40)$	=	3,00 m ³
	$(1/2 \cdot 1,04 \cdot 2,4) \cdot (2,40)$	=	3,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	340,63 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	95,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	138,42 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,44		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 80 = \mathbf{0,600}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,216}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 3\,186,- \text{ Kč/m}^3 * 0,216 = 688,18 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 340,63 \text{ m}^3 * 688,18 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 248\,479,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	248 479,64 Kč
Rodinný dům Kryry č.p. 469 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	248 479,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 24
Rodinný dům Kryry č.p. 469 - cena zjištěná	=	10 353,32 Kč

2. Kůlna na pozemku parc. č. 745

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
kůlna	36,00	4,60 m
36,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kůlna (36)*(4,60) =	165,60
Obestavěný prostor - celkem:		165,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 845,-
Plná cena: 165,60 m ³ * 3 845,- Kč/m ³	=	636 732,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 95 509,80 Kč
Koeficient pp	* 1,060
Cena stavby CS	= 101 240,39 Kč
Kůlna na pozemku parc. č. 745 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 101 240,39 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 24
Kůlna na pozemku parc. č. 745 - cena zjištěná	= <u>4 218,35 Kč</u>

3. Pozemek parc. č. st. 505

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$$

$$i = 1$$

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 138,-	1,060		1 206,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	505	148	1 206,28	178 529,44
Stavební pozemek - celkem				148	178 529,44
Pozemek parc. č. st. 505 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	178 529,44 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 24
Pozemek parc. č. st. 505 - cena zjištěná celkem				=	7 438,73 Kč

4. Pozemek parc. č. 426/13

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek		
§ 4 odst. 1	1 138,-	1 206,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	426/13	221	1 206,28	266 587,88
Stavební pozemek - celkem					266 587,88
Pozemek parc. č. 426/13 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	266 587,88 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 24

Pozemek parc. č. 426/13 - cena zjištěná celkem = **11 107,83 Kč**

5. Pozemek st. 745

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 138,-	1,060		1 206,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	745	36	1 206,28	43 426,08
Stavební pozemek - celkem				36	43 426,08

Pozemek st. 745 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

=	43 426,08 Kč
*	1 / 24

Pozemek st. 745 - cena zjištěná celkem

= **1 809,42 Kč**

6. Pozemek parc. č. 426/12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 138,-	1,060		1 206,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	426/12	369	1 206,28	445 117,32
Stavební pozemek - celkem				369	445 117,32
Pozemek parc. č. 426/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	445 117,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 24

Pozemek parc. č. 426/12 - cena zjištěná celkem

= **18 546,56 Kč**

7. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:

Kč 933 660,72

Celková výměra pozemku	m ²	774,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	774,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	933 660,72
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	79 361,16

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Modřín			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-			7 620,-
Zimokvět častý			20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-			10 080,-
Tavolník japonský			20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-			10 080,-
Thuje			20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-			30 240,-
Součet:				58 020,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	43 515,-

Trvalé porosty - celkem: [Kč]

122 876,16

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 122 876,16 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 24**

Trvalé porosty

= 5 119,84 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům Kryry č.p. 469	10 353,- Kč
2. Kůlna na pozemku parc. č. 745	4 218,- Kč
3. Pozemek parc. č. st. 505	7 439,- Kč
4. Pozemek parc. č. 426/13	11 108,- Kč
5. Pozemek st. 745	1 809,- Kč
6. Pozemek parc. č. 426/12	18 547,- Kč
7. Trvalé porosty	5 120,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

58 594,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

58 590,- Kč

slovy: Padesát osm tisíc pět set devadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Nová č.p. 469, Kryry, okres Louny

Nová č.p. 469, Kryry, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Vedlejší stavby a příslušenství
Oceňovaný objekt	Nová č.p. 469, Kryry, okres Louny	101 m ²	špatný	774 m ²	K rekonstrukci, nelze užívat, zatéká a plíseň	Má dvě stodoly ve špatném stavu (14 m ² + 28 m ²), částečně podsklepeno
1	Hlavní č.p. 339, Kryry, okres Louny	75 m ²	dobrý	1375 m ²	K rekonstrukci, lze sice užívat, ale technický stav špatný	Bez vedlejších staveb a sklepu
2	Malá Strana č.p. 107, Kryry, okres Louny	90 m ²	před rekonstrukcí	586 m ²	K rekonstrukci, nelze užívat, zatéká a plíseň	Bez vedlejších staveb i sklepu
3	Mukoděly č.p. 50, Vroutek, okres Louny	58 m ²	dobrý	1297 m ²	K rekonstrukci, lze sice užívat, ale technický stav špatný, bez kanalizace - septik	Podsklepeno, bez vedlejších staveb, ale zase garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Vedlejší stavby a příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	36 400,00 Kč	1	36 400,00 Kč	0.9 ¹	1.01	1.1 ²	1.1	1.05	0.95	1.097140275	33 177,16 Kč
2	13 333,33 Kč	1	13 333,33 Kč	1	1.01	1	0.95	1	0.95	0.911525	14 627,50 Kč
3	25 689,66 Kč	1	25 689,66 Kč	1	1.02	1	1.1	1.05	1	1.1781	21 806,01 Kč
Celkem průměr											23 203,55 Kč
Minimum											14 627,50 Kč
Maximum											33 177,16 Kč
Směrodatná odchylka - s											9 353,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13 850,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											32 557,02 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).											
Komentáře:											
¹ [K1; č.1] U hlavní silnice											
² [K3; č.1] Dům je obyvatelný, ale k celkové rekonstrukci											

Komentář: Jedná se o prodeje srovnatelných objektů obchodovaných v blízkém okolí. Jednotlivé cenotvorné faktory byly zohledněny příslušnými koeficienty dle tabulky na předchozí straně.

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

23 203,55 Kč/m²

* 101 m²

= 2 343 559 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 344 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 406 160 Kč

Cena podílu id. 1/24

58 590 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 344 000 Kč

Cena podílu id. 1/24

98 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

78 000,00 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita - přípojky na vodu, elektřinu, plyn a kanalizaci	- dům je k celkové rekonstrukci - do domu zatéká - plíseň a vlhkost - dům dlouhodobě neobydlený - podílové vlastnictví

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 469 a pozemku parc. č. Parcelní číslo st. 505; součástí pozemku je stavba, st. 745; součástí pozemku je stavba, 426/12, 426/13 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry na listu vlastnictví č. 414. Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/24.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 406 160,- Kč

Slovy: jeden milión čtyři sta šest tisíc sto šedesát korun českých

a obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/24 předmětné nemovitosti je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

78 000,- Kč

Slovy: sedmdesát osm tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12. 11. 2025

.....
Ing. Tomáš Bartek

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 080601/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566314 Kryry
Kat.území: 675466 Kryry List vlastnictví: 414
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5	08294208	1/3
Skayo Capital s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5	08217025	5/8
Wandas Jiří, Pod Nádražím 1024, 53803 Heřmanův Městec	800612/3312	1/24

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 505	148	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kryry, č.p. 469, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 505				
St. 745	36	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 745				
426/12	369	zahrada		zemědělský půdní fond
426/13	221	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: JUDr. Erik Smola, Plánkova č.p. 600, 386 01 Strakonice
prodejem nemovitostí

Povinnost k

Wandas Jiří, Pod Nádražím 1024, 53803 Heřmanův Městec,
RČ/IČO: 800612/3312

Parcela: St. 505, Parcela: St. 745, Parcela: 426/12, Parcela: 426/13

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 212 EX 540/25-7 k 5 EXE
42/2025-14 prodejem společných nemovitých věcí ze dne 01.09.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 01.09.2025 22:01:12. Zápis proveden dne 03.09.2025; uloženo
na prac. Žatec

Z-2163/2025-533

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
rozdělením společné nemovité věci

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 212 EX 540/25-8 ze dne 01.09.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 22:01:12. Zápis proveden dne
17.09.2025; uloženo na prac. Žatec

Z-2164/2025-533

o Exekuce na část majetku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 13:15:02

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

prodejem nemovitostí

Povinnost k

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 08294208

Parcela: St. 505, Parcela: St. 745, Parcela: 426/12, Parcela: 426/13

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 212 EX 540/25-7 k 5 EXE
42/2025-14 prodejem společných nemovitých věcí ze dne 01.09.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 01.09.2025 22:01:12. Zápis proveden dne 03.09.2025; uloženo
na prac. žatec

Z-2163/2025-533

Související zápisy

rozdělením společné nemovité věci

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 212 EX 540/25-8 ze dne 01.09.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 22:01:12. Zápis proveden dne
17.09.2025; uloženo na prac. žatec

Z-2164/2025-533

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 08:05:00. Zápis proveden dne 05.01.2021.

V-3510/2020-533

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 08294208

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 183 DD 11/22 ze dne 23.08.2022. Právní moc ke dni 23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2022 15:34:27. Zápis proveden dne 11.10.2022.

V-3118/2022-533

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 08294208

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 106 EX 3306/08-176 ze dne 18.10.2023. Právní moc ke dni 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 19:24:06. Zápis proveden dne 05.12.2023.

V-3230/2023-533

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 08294208

- o Smlouva kupní ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 18:23:13. Zápis proveden dne 04.02.2025.

V-87/2025-533

Pro: Wandas Jiří, Pod Nádražím 1024, 53803 Heřmanův Městec RČ/IČO: 800612/3312

- o Smlouva kupní ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 08:05:00.
Zápis proveden dne 06.02.2025.

V-146/2025-533

Pro: Skayco Capital s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000
Praha 5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2025 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 675466 Kryry

List vlastnictví: 414

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
426/12	43114	276
	43311	93
426/13	43114	158
	43311	63

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.11.2025 13:25:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

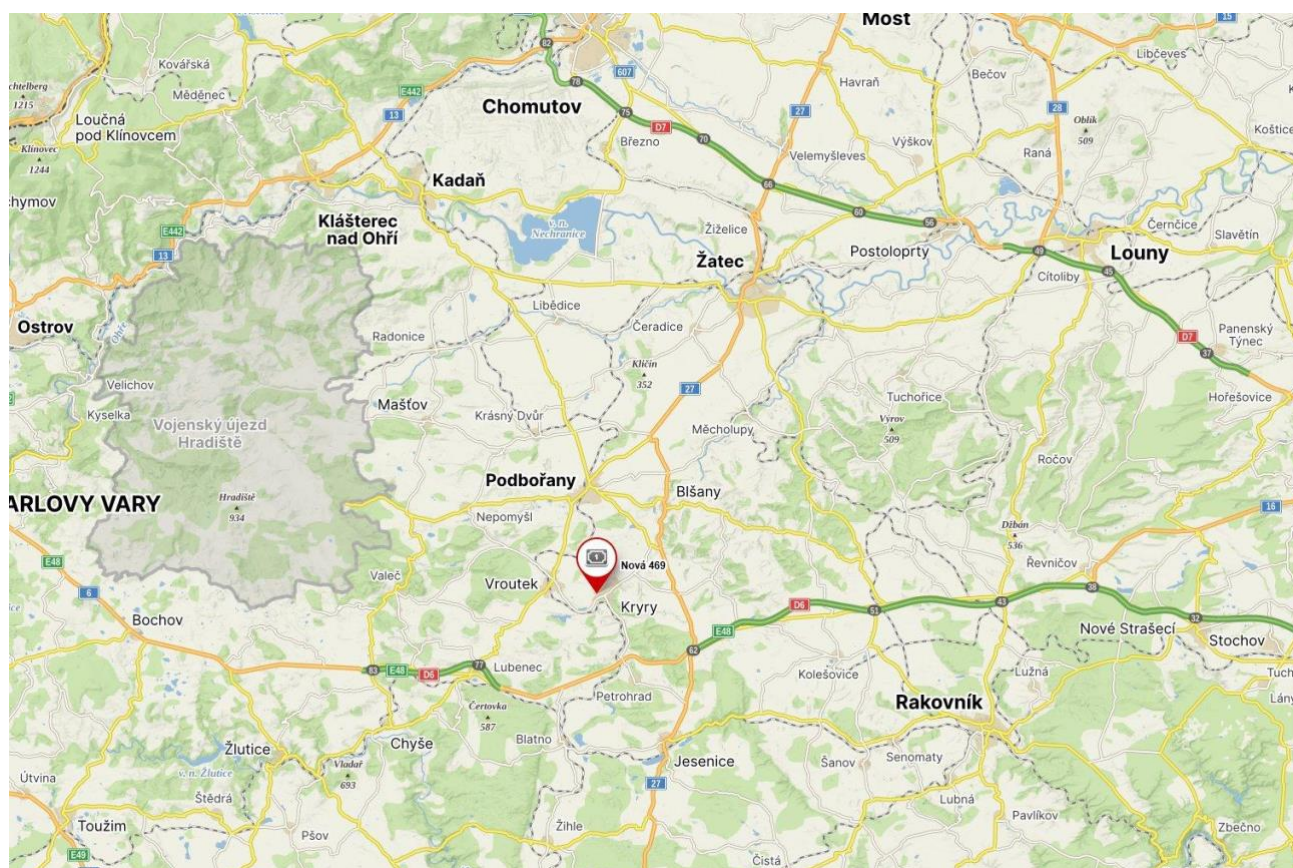
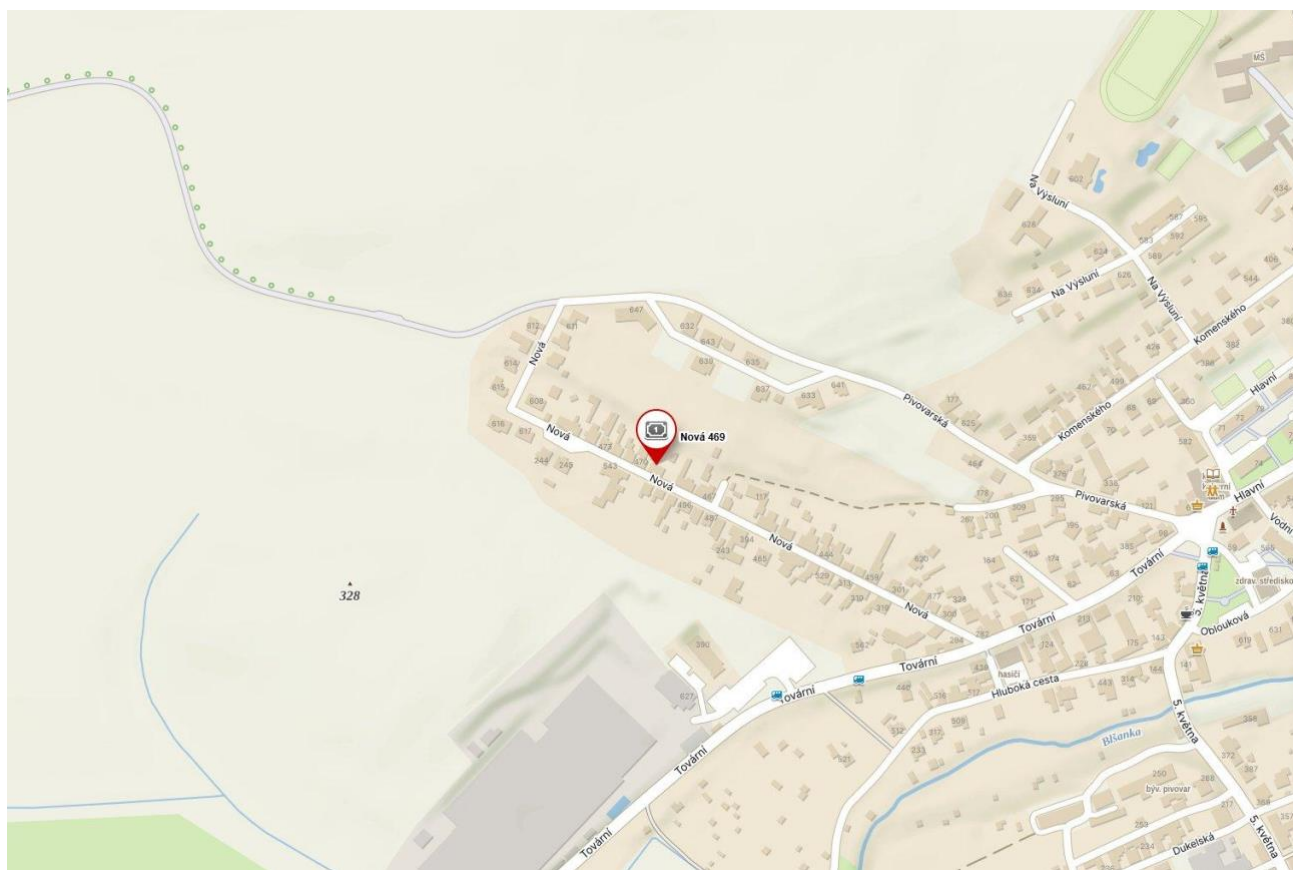
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Ortofoto mapa



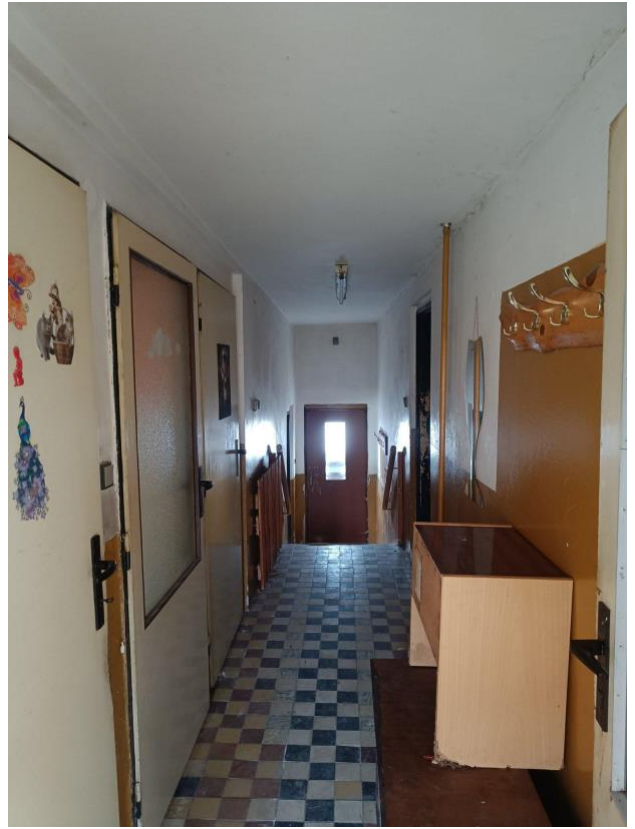
Katastrální mapa

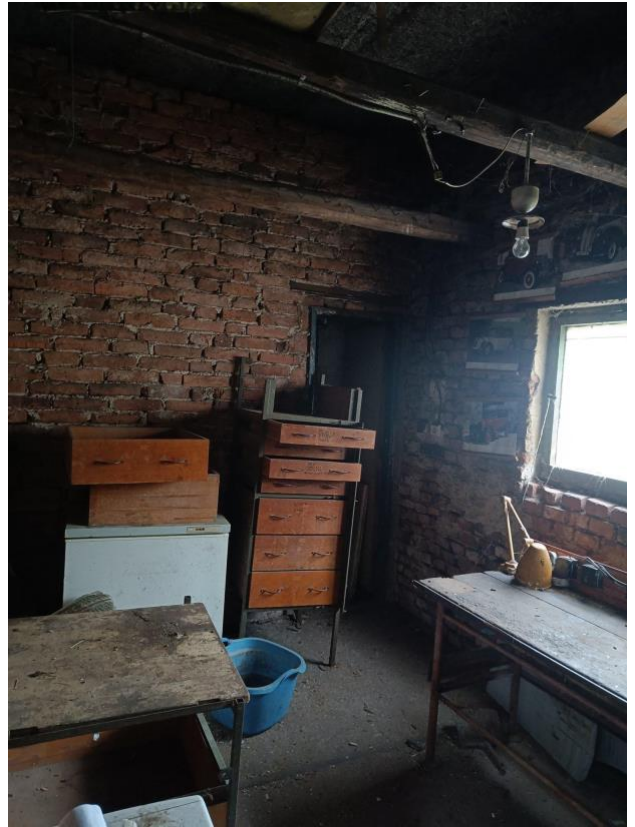


Fotodokumentace předmětu ocenění





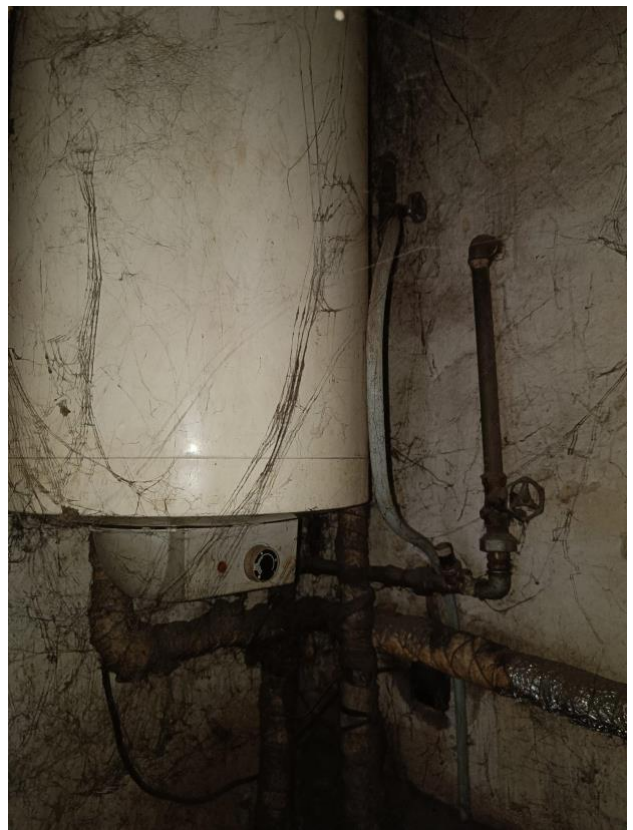
















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

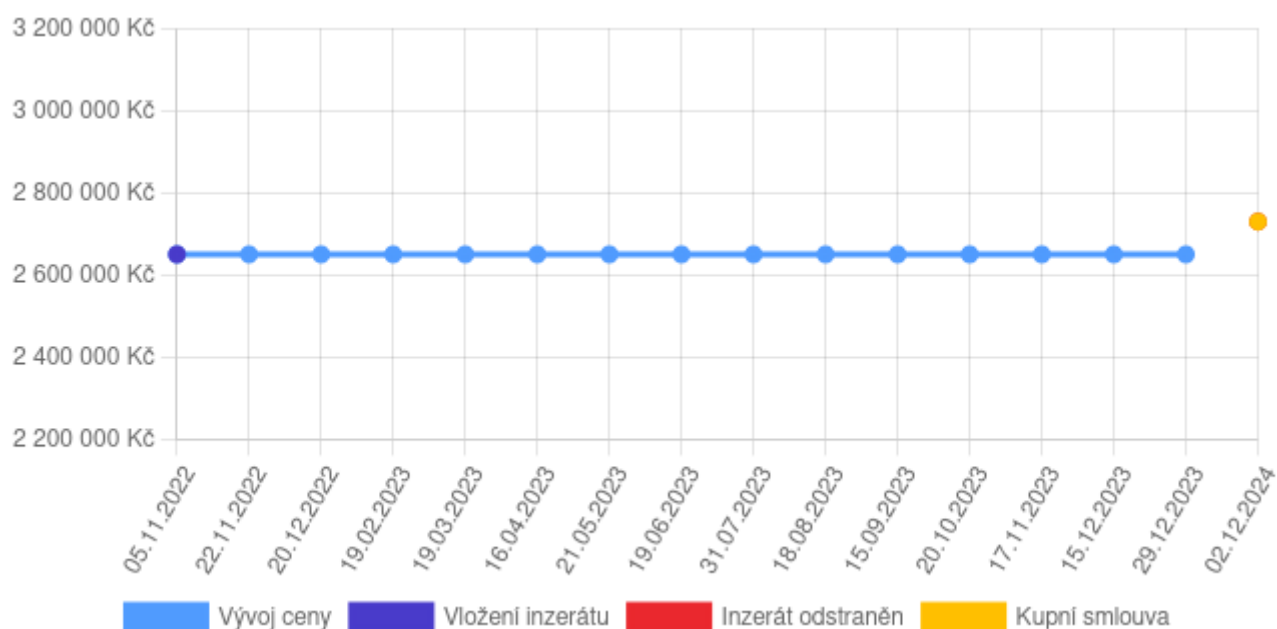
Lokalita	Hlavní č.p. 339, Kryry, okres Louny	Cena dle KS	2 730 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2024	Číslo řízení	V-3533/2024-533
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 375 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Podlahová plocha	75 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Prodej rodinného domu v klidné části. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s pozemkem o celkové výměře 1375 m². Nemovitost je vytápěna kamny na pelety s násypkou, tuhá paliva, komín je vyvložkovaný. Dům zůstane částečně vybavený. Ve spodní části se nachází kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna. V horní části domu se nachází půdní prostor. Volné ihned. Jedná se o velice klidné místo. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu.

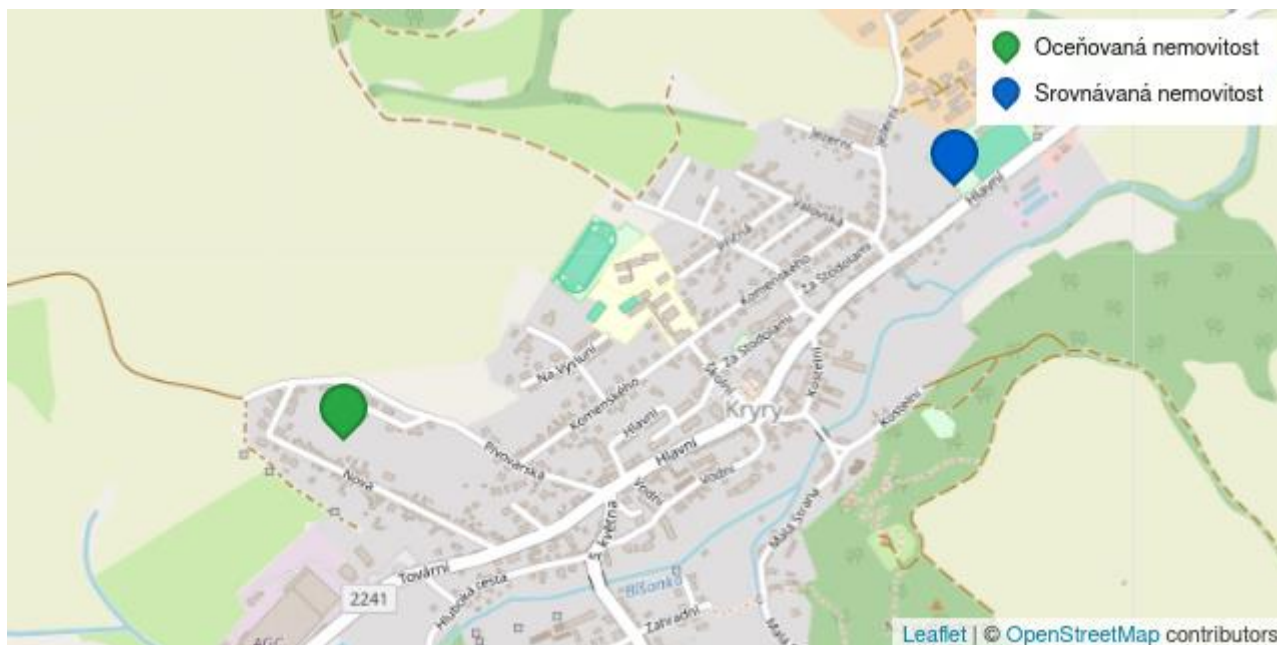
2. Fotodokumentace



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)

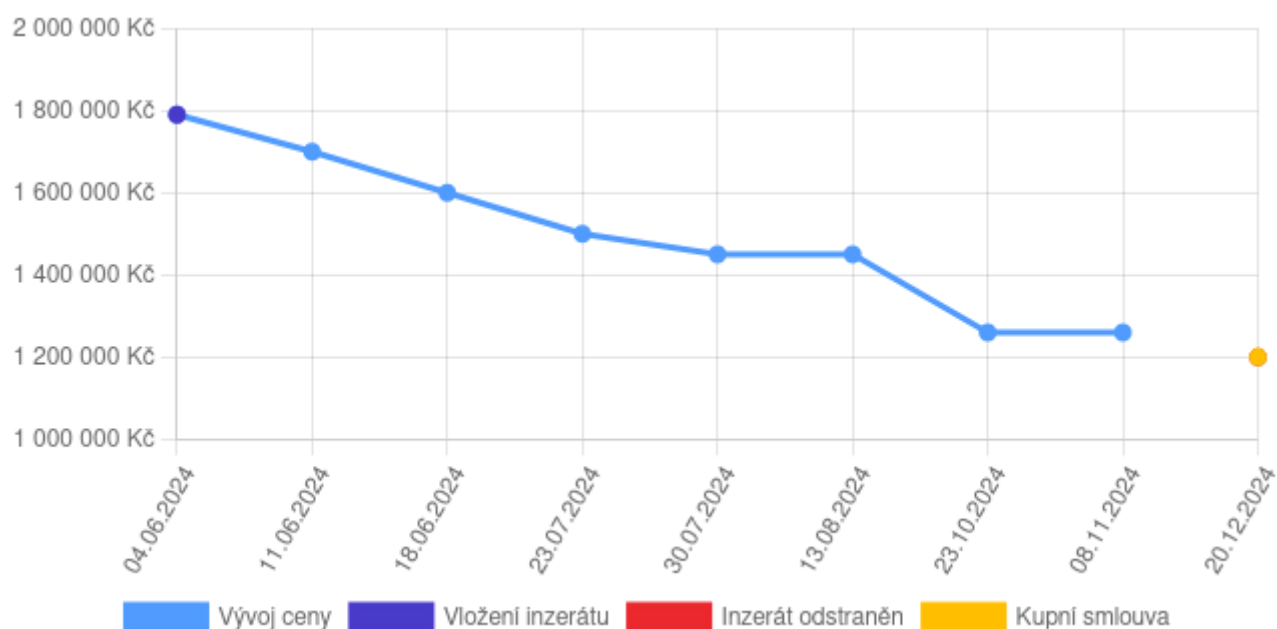
Lokalita	Malá Strana č.p. 107, Kryry, okres Louny	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2024	Číslo řízení	V-3760/2024-533
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	586 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Prizemní		

Hledáte nemovitost ke kompletní rekonstrukci v klidné lokalitě města? Tak právě Vám je určena naše nabídka domu nacházejícího se ve městě Kryry (okres Louny). Dům je nyní dispozičně prostorný 3 kk s možností rozšíření bytových prostor. Současná dispozice - zádveží, vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyní, sociální + technické zázemí, 2 pokoje. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a má plynovou přípojku. Město Kryry disponuje veškerou občanskou vybaveností a z pohledu do blízkého budoucna se stane lukrativní lokalitou. Dojezdová vzdálenost na dálnici směr Praha - Karlovy Vary bude do 5 min a výstavba přehrady přispěje ke zvýšenému zájmu turistů, čímž dojde k navýšení cen nemovitostí. Neváhejte si dohodnout prohlídku této nemovitosti. Financování Vám pomůže zajistit náš hypoteční specialista.

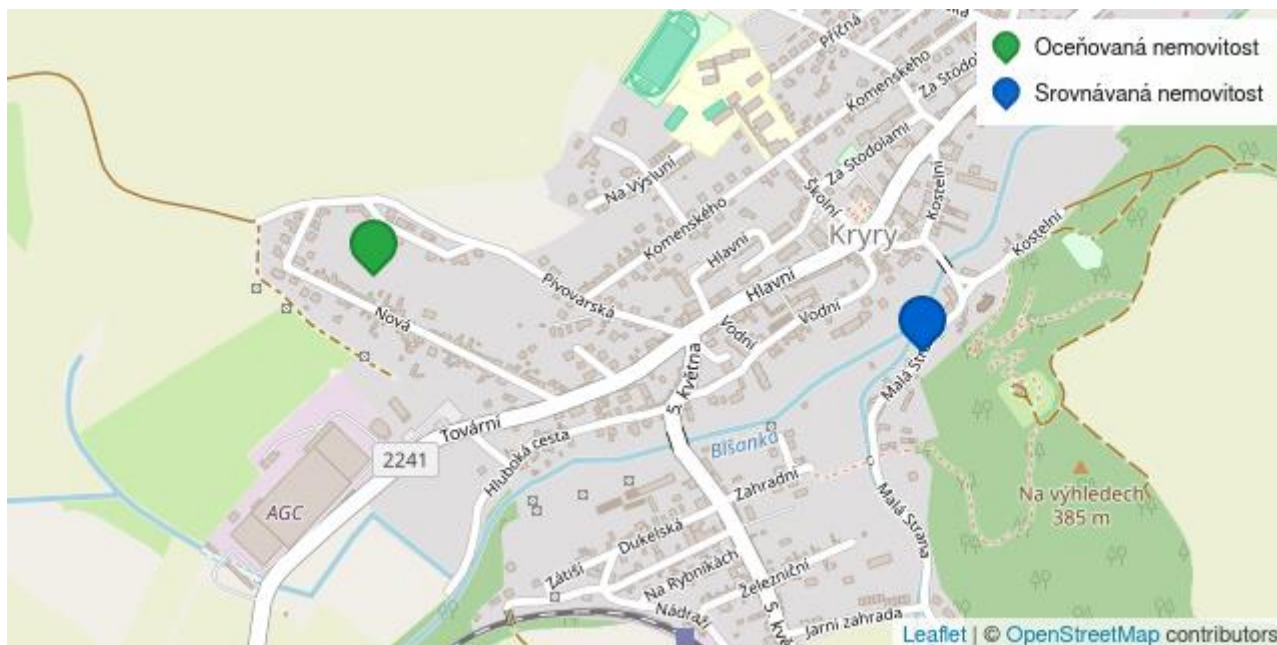
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



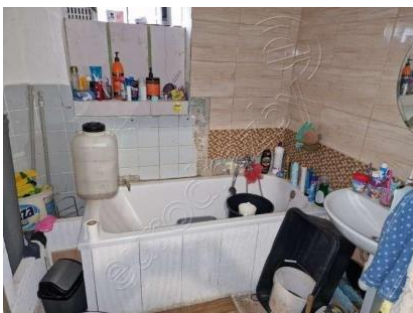
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

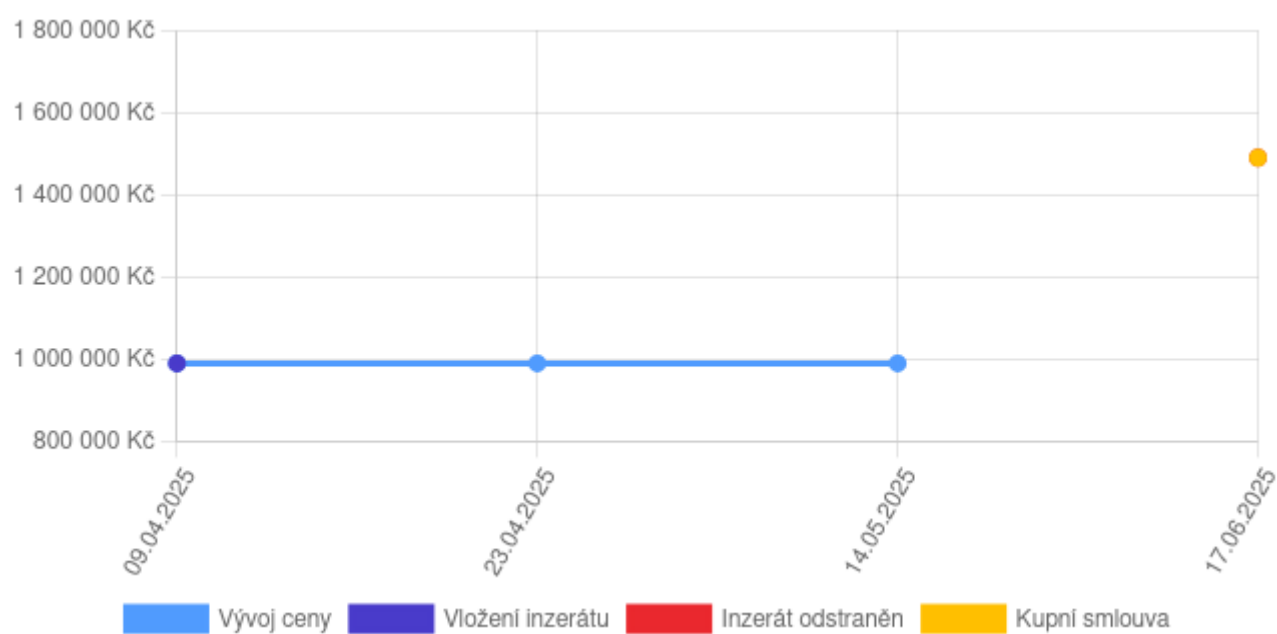
Lokalita	Mukoděly č.p. 50, Vroutek, okres Louny	Cena dle KS	1 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.06.2025	Číslo řízení	V-1771/2025-533
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 297 m ²	Užitná plocha	58 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Prizemní

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP a půdou. Dispoziční řešení: 1.PP – sklepní prostory (pod kuchyní), garáž (pod terasou), 1.NP – veranda, kuchyně s výstupem na terasu, 1 pokoj, chodba, koupelna s WC a technická místnost (vchod zvenčí). Okna jsou instalována plastová, podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu zajištěno el. přímotopy a krbovými kamny. Zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a kombinovaný sporák (elektřina a PB láhev). Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Odkanalizování objektu je svedeno do septiku. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

