

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27317/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98) a pozemku **p.č. 217/7** - zahrada, LV č. 753;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/57 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 209/1** - zahrada, pozemku **p.č. 209/2** - zahrada, pozemku **p.č. 209/4** - zahrada, pozemku **p.č. 217/1** - zahrada, pozemku **p.č. 222/1** - zahrada a pozemku **p.č. 222/27** - zahrada, LV č. 757,; vše v k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 8279/24-62

Číslo položky v evidenci posudků:

063580/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 27. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 8279/24-62**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. St. 98 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98) a pozemku **p.č. 217/7** - zahrada o výměře 359 m², LV č. 753;

vše v k.ú. Křížanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/57 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 209/1 - zahrada o výměře 409 m², pozemku **p.č. 209/2** - zahrada o výměře 725 m², pozemku **p.č. 209/4** - zahrada o výměře 201 m², pozemku **p.č. 217/1** - zahrada o výměře 907 m², pozemku **p.č. 222/1** - zahrada o výměře 1.778 m² a pozemku **p.č. 222/27** - zahrada o výměře 1.085 m², LV č. 757;

vše v k.ú. Křížanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 8279/24-62**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 753, pro k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem dne 7.8.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 757, pro k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem dne 7.8.225.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 20. 8. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Hrob týkající se oceňované lokality.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.3.2012.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze telefonicky.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký	
Okres	Teplice	
Obec	Hrob	
Katastrální území	Křižanov u Hrobu (648124)	
Počet obyvatel	2 004	
List vlastnictví číslo	753	
Vlastník	SJ Vácha Antonín a Váchová Věra 14. října 1073/3, Trnovany, 41501 Teplice	
List vlastnictví číslo	757	
Vlastník	SJ Vácha Antonín a Váchová Věra 14. října 1073/3, Trnovany, 41501 Teplice	podíl 1 / 57

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98) a pozemku **p.č. 217/7** - zahrada o výměře 359 m², LV č. 753;

vše v k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/57 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 209/1** - zahrada o výměře 409 m², pozemku **p.č. 209/2** - zahrada o výměře 725 m², pozemku **p.č. 209/4** - zahrada o výměře 201 m², pozemku **p.č. 217/1** - zahrada o výměře 907 m², pozemku **p.č. 222/1** - zahrada o výměře 1.778 m² a pozemku **p.č. 222/27** - zahrada o výměře 1.085 m², LV č. 757;

vše v k.ú. Křižanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Hrob v místní části s názvem Křižanov, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky p.č. St. 98 a p.č. 217/7 leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 278/2 - ostatní plocha, p.č. 278/4 - ostatní plocha a p.č. 278/3 - ostatní plocha, dále přes nezpevněné pozemky p.č. 209/3 - zahrada a p.č. 235 - orná půda, které jsou ve vlastnictví Česká republika a dále po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 278/1 - ostatní plocha a přes nezpevněné pozemky p.č. 12/1 - ostatní plocha a p.č. 16/1 - zahrada, které jsou ve vlastnictví města Hrob. K objektu je přístup po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 235. Tato není vedena v pasportu komunikací obce, dle místního šetření a dostupných podkladových materiálů se jedná o pozemek ve vlastnictví České republiky, na kterém se nachází zpevněná komunikace dlouhodobě využívaná k přístupu k přílehlým rekreačním objektům.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a trativod. Dle sdělení povinné a dle informací ČSÚ se ve městě Hrob dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	zděné I.PP, dřevěné	
Stropy:	dřevěné trámové a stropní systém Hurdis	s rovným podhledem
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	SDK desky s běžným nátěrem
	FASÁDNÍ	kontaktní zateplovací systém
Schodiště:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	ocelové zárubně
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	PVC, prkenné (původní), textilní krytiny	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220/400V	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	průtokový el. ohřívač	
Rozvod propan-butanu	ano	
Kanalizace:	odkanalizování z kuchyně	
Záchod:	suché WC (mimo objekt)	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	-	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení povinné z roku 1987. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2017 byla provedena přístavba uličního traktu objektu s terasou a byl instalován kontaktní zateplovací systém. V roce 2022 byla modernizována kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrátka dřevěná
- venkovní schody dřevěné
- trativod
- suché WC
- skleník
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.**“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 753, k.ú. Křižanov u Hrobu

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Křižanov u Hrobu, okres Teplice

Pozemek: **St. 107, LV 682** Součástí je stavba: **bez čplče, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.590.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 11:28:37. Zápis proveden dne 02.10.2024. **V-4994/2024-509**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 107, LV 682 Součástí je stavba: **bez čplče, jiná st.;** 209/1, LV 757; 209/2, LV 757; 209/4, LV 757; 217/1, LV 757; 217/17, LV 682; 222/1, LV 757; 222/27, LV 757

2. Objekt, k.ú. Křižanov u Hrobu, okres Teplice

Pozemek: **St. 70, LV 599** Součástí je stavba: **Křižanov, č.e. 309, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 14:08:26. Zápis proveden dne 30.04.2024. **V-1935/2024-509**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 70, LV 599 Součástí je stavba: **Křižanov, č.e. 309, jiná st.;** 205/10, LV 599

3. Objekt, k.ú. Novosedlice, okres Teplice

Pozemek: **1104/31, LV 340** Součástí je stavba: **Novosedlice, č.e. 1023, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.499.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2025 12:20:01. Zápis proveden dne 21.02.2025. **V-545/2025-509**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1104/31, LV 340 Součástí je stavba: **Novosedlice, č.e. 1023, rod.rekr;** 1104/85, LV 340; 1104/90, LV 340

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Křižanov u Hrobu, okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	1 590 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	364 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	10.9.2024
Upravená cena (UC)	1 471 609,05 Kč	

2. Objekt, k.ú. Křižanov u Hrobu, okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	1 850 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	841 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	8.4.2024
Upravená cena (UC)	1 447 846,23 Kč	

3. Objekt, k.ú. Novosedlice, okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	1 499 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	498 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	30.1.2025
Upravená cena (UC)	1 427 619,05 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 427 619,05 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 449 024,78 Kč
Maximální cena		1 471 609,05 Kč
Obvyklá cena		1 450 000,- Kč
Obvyklá cena		1 450 000,- Kč

II. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 757, k.ú. Křižanov u Hrobu

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Verneřice u Hrobu okres Teplice

Pozemek: **341/2, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

448.310,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 08:18:05. Zápis proveden dne 26.02.2025.

V-617/2025-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **341/2, LV 10001**

2. Pozemek, k.ú. Košťany okres Teplice

Pozemek: **197/10, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

10.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 79/24/4120 č.j. UZSVM/U/57150/2024-UTPM ze dne 16.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 10:20:46. Zápis proveden dne 16.10.2024.

V-5281/2024-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **197/10, LV 10001**

3. Pozemek, k.ú. Košťany, okres Teplice

Pozemek: **376/133, LV 28**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

455.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 10:39:43. Zápis proveden dne 01.08.2023.

V-3414/2023-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **376/133, LV 28; 376/134, LV 28**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Verneřice u Hrobu okres Teplice		
Cena nemovitě věci (CN)	448 310,- Kč	
Výměra (V)	706,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	5.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	635,- Kč	

2. Pozemek, k.ú. Košťany okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	10 400,- Kč	
Výměra (V)	27,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	25.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	405,46 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Košťany, okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	455 200,- Kč	
Výměra (V)	569,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	10.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	888,89 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		405,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	643,12 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		888,89 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	640,- Kč
Výměra	V	5 105,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 267 200,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 57
Cena po úpravě	=	57 319,30 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/57 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	45 855,44 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 45 000,- Kč

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění, LV č. 757

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy (GP 135-80/2011 pro vyznačení věcného břemene), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 23.3.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 26.3.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemku p.č. 209/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	<u>1 / 57</u>
Cena po úpravě	=	-175,44 Kč
Hodnota věcného břemene		-175,44 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 753, k.ú. Křižanov u Hrobu určená ze sjednaných cen	1 450 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 757, k.ú. Křižanov u Hrobu určená ze sjednaných cen	45 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 495 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 180,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 8. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 8279/24-62**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98) a pozemku **p.č. 217/7** - zahrada o výměře 359 m², LV č. 753;

vše v k.ú. Křížanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/57 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 209/1** - zahrada o výměře 409 m², pozemku **p.č. 209/2** - zahrada o výměře 725 m², pozemku **p.č. 209/4** - zahrada o výměře 201 m², pozemku **p.č. 217/1** - zahrada o výměře 907 m², pozemku **p.č. 222/1** - zahrada o výměře 1.778 m² a pozemku **p.č. 222/27** - zahrada o výměře 1.085 m², LV č. 757;

vše v k.ú. Křížanov u Hrobu, obec Hrob, okres Teplice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 495 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadevadesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 494 820,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadevadesátčtyřtisícosmsetdvacet Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **063580/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 8. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com