

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: 27248/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 269** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 269), pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 386/40** - orná půda a pozemku **p.č. 423/4** - lesní pozemek, vše v k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 11558/25-48

Číslo položky v evidenci posudků:

055432/2025

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 22. 7. 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 4. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 11558/25-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 269** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 83 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 269), pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 462 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 386/40** - orná půda o výměře 2.807 m² a pozemku **p.č. 423/4** - lesní pozemek o výměře 340 m², vše v k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 11558/25-48**. 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. 332, pro k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny, vyhotovený objednavatelem dne 7.7.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 7.7.2025.

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 Žatec týkající se oceňované lokality.

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 22. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a osoby pověřené povinným.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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.

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.**

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

Kraj	Ústecký
Okres	Louny
Obec	Žatec
Katastrální území	Bezděkov u Žatce (603546)
Počet obyvatel	19 046
List vlastnictví číslo	332
Vlastník	Ibl Radim č. p. 110, 43963 Liběšice

Celkový popis předmětu ocenění:

Dle požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. St. 269** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 83 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 269), pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 462 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 386/40** - orná půda o výměře 2.807 m² a pozemku **p.č. 423/4** - lesní pozemek o výměře 340 m², vše v k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. St. 272 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončený rodinný dům a na pozemku p.č. St. 269 - zastavěná plocha a nádvoří je situována stavebně a technicky dokončená garáž.

Na pozemku p.č. 423/4 - lesní pozemek se nachází pouze náletové dřeviny. Evidenční stav katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a bez využitého podkrovní pod valbovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Žatec, v místní části Bezděkov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází při spojovací komunikaci města Žatec s místní částí Bezděkov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3773 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu, a dále na pozemcích p.č. 6956 - ostatní plocha, p.č. 423/1 - lesní pozemek, p.č. 386/22 - orná půda a p.č. 386/21 - orná půda, které jsou ve vlastnictví města Žatec.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Žatec dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 8+kk s vnitřním bazénem a kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelny - WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	dřevěná Euro okna	
Podlahy obytných místností:	plovoucí dřevěné podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, indický mramor	
Vytápění:	LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ	krbovou vložkou el. kotlem, podlahové vytápění tepelným čerpadlem (vzduch/voda)
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	solární ohřev s akumulací nádrží	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo 3x - sprchový kout 3x - bidet 3x	
Záchod:	splachovací WC 3x	
Ostatní:	alarm, centrální vysavač, videozvonek, vnitřní bazén	

Původní stáří objektu je dle místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2010. V roce 2014 byl oceňovaný objekt dokončen do dnešní podoby. Ke dni ocenění nebylo povinným anio objednavatelem předloženo kolaudační rozhodnutí či rozhodnutí o užívání stavby. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2021 byly položeny nové podlahové krytiny v koupelnách a v kuchyni, byla instalována nová kuchyňská linka a byla provedena povrchová oprava omítek. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 269 se nachází přízemní, zděná garáž pod valbovou střechou krytou taškou pálenou, která je stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončena a užívána ke svému účelu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- podezdívka
- zpevněné plochy
- opěrná zídka
- venkovní schody
- venkovní bazén (betonový)
- přípojky IS
- vlastní ČOV

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:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti (oceňovaný objekt není zkolaudován a řádně zapsán do katastru nemovitých věcí)

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají 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

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:

V našem konkrétním případě volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy, kdy výměru jednotlivých započítatelných místností jsme přebrali z inzerátu, kterým je předmět ocenění nabízen na realitním serveru www.sreality.cz. Podlahová plocha I. nadzemního podlaží činí 286.59 m² a podlahová plocha II. nadzemního podlaží činí 215.56 m². (podlahová plocha hlavního objektu, bez verandy v I.NP a teras ve II.NP)

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 **nižší** 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 právního stavu** vyjadřuje rozdílnost evidence v KN, oproti porovnatelným vzorkům (nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy, vnitřní bazén).

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Žatec, okres Louny

Pozemek: St. 1340/1, LV 854 Součástí je stavba: Žatec, č.p. 1182, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.480.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní RH-1892/2024 ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 V-2691/2024-533
16:39:03. Zápis proveden dne 09.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 1340/1, LV 854 Součástí je stavba: Žatec, č.p. 1182, rod.dům; St. 1340/2, LV 854 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 4619/4, LV 854; 4622/22, LV 854

2. Rodinný dům, k.ú. Cítoliby, okres Louny

Pozemek: St. 472, LV 530 Součástí je stavba: Cítoliby, č.p. 368, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní sp. zn.: RH-1923/2024 ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 13:44:55. Zápis V-2309/2024-507
proveden dne 27.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 472, LV 530 Součástí je stavba: Cítoliby, č.p. 368, rod.dům; 722/107, LV 530

3. Rodinný dům, k.ú. Raná u Loun, okres Louny

Pozemek: St. 145, LV 174 Součástí je stavba: Raná, č.p. 115, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní sp. zn.: RH-1923/2024 ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku V-2924/2024-507
30.09.2024 16:43:34. Zápis proveden dne 22.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 145, LV 174 Součástí je stavba: Raná, č.p. 115, rod.dům; 97/20, LV 174

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Žatec, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	7 480 000,— Kč	
Plocha obytná (P)	375,60 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,85	1.019 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	11.9.2024
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	27 315,14 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Cítoliby, okres Louny

Cena nemovité věci (CN)	7 500 000,– Kč	
Plocha obytná (P)	242,55 m ²	
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}	1,01	3.395 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	5.8.2024
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	30 679,12 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Raná u Loun, okres Louny

Cena nemovité věci (CN)	7 000 000,– Kč	
Plocha obytná (P)	280,90 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,80	800 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	30.9.2024
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	32 775,54 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		27 315,14 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	30 256,60 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		32 775,54 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	30 260,– Kč
Plocha obytná	P	502,15 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	15 195 059,– Kč

Obvyklá cena **15 195 059,– Kč**

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle GP, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 16.11.2007, právní účinky ke dni 30.11.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

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

a vázne na:

- pozemek p.č. 386/40

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 užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užtků, 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 užitku 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.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- 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 určená ze sjednaných cen	15 195 000,– 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.*	- 10 000,– 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 7. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 11558/25-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 269** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 83 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 269), pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 462 m², jehož součástí je stavba: **rozestav.**, (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 386/40** - orná půda o výměře 2.807 m² a pozemku **p.č. 423/4** - lesní pozemek o výměře 340 m², vše v k.ú. Bezděkov u Žatce, obec Žatec, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

15 195 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: patnáctmilionůjednostodevadesátpěttisíc Kč

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

15 185 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: patnáctmilionůjednostoosmděpěttisíc 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 4 stran:

Fotodokumentace

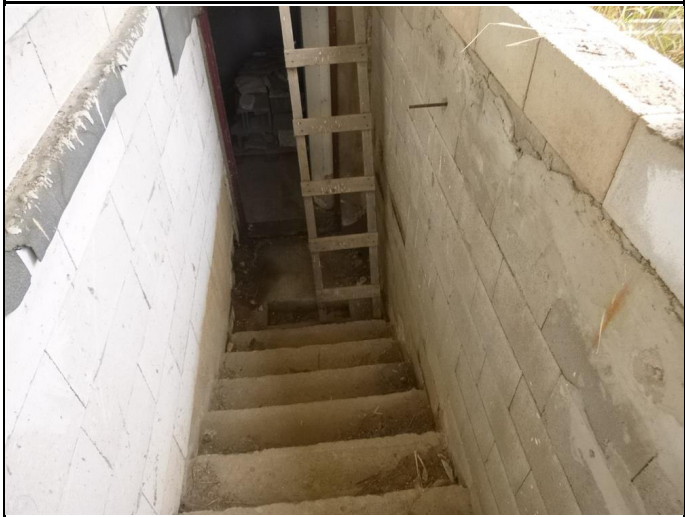
Kopie katastrální mapy

Půdorys I. a II. nadzemního podlaží

Fotodokumentace









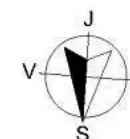
1. NP



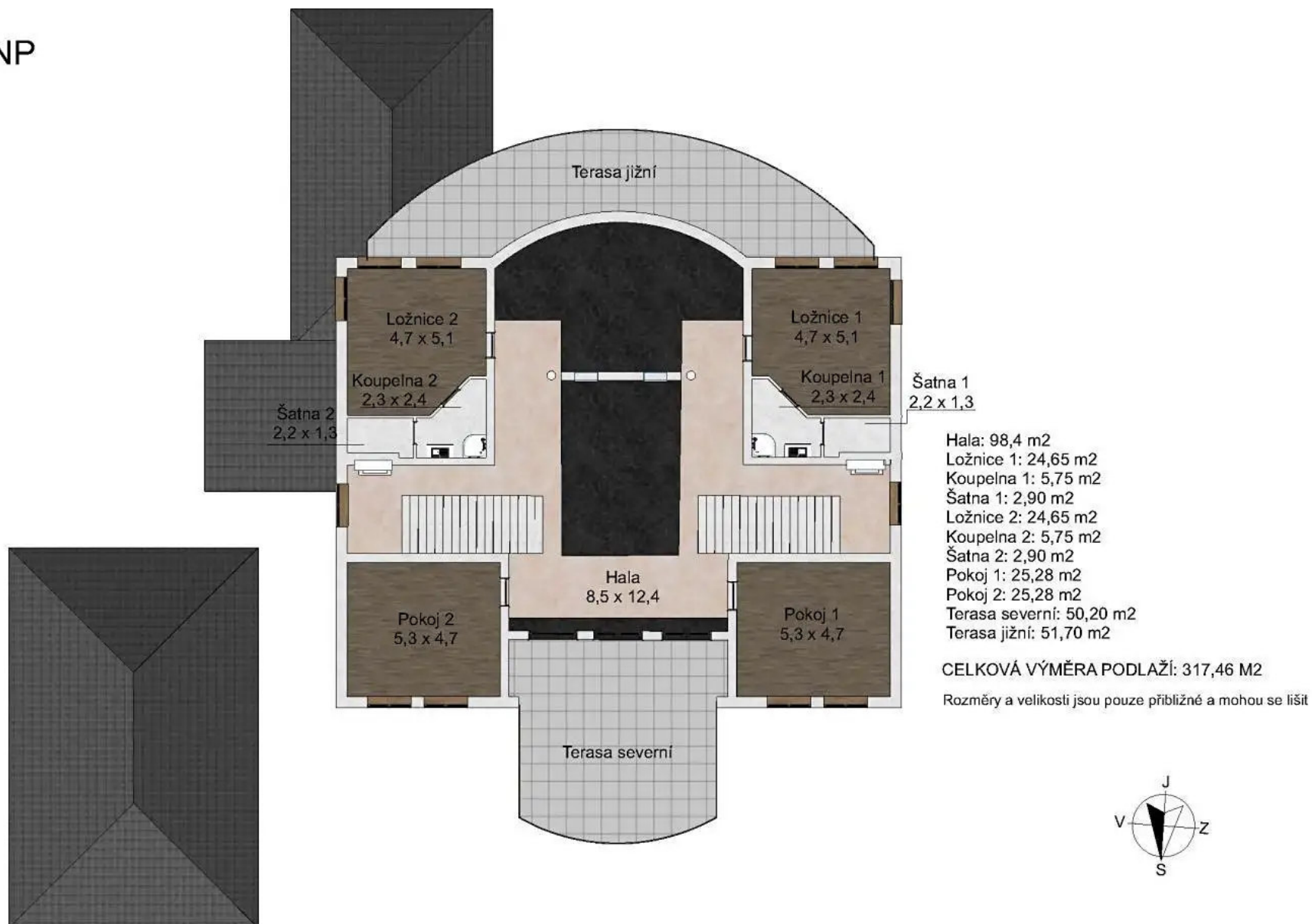
Závěťří - hlavní vstup: 11,16 m²
 Hala: 56,80 m²
 Pracovna: 22,90 m²
 Kuchyně: 15,86 m²
 Jídelna: 18,70 m²
 Spíž: 11,40 m²
 Obývací prostor: 43,30 m²
 Předsíň vedlejšího vstupu: 9,30 m²
 Koupelna: 17,60 m²
 Prádelna: 11,80 m²
 WC: 2,12 m²
 Sauna: 4,68 m²
 Bazén: 51,50 m²
 Veranda: 17,20 m²
 Schodiště: 9,03 m²
 Garáž: 55,76 m²
 Sklad: 12,40 m²
 Strojovna: 8,37 m²

CELKOVÁ VÝMĚRA PODLAŽÍ: 379,88 M²

Rozměry a velikosti jsou pouze přibližné a mohou se lišit



2. NP



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 **055432/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 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