

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: 27848/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 279/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 279/2), pozemku **p.č. 280** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 280), pozemku **p.č. 281** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Bystřany, č.p. 24, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 281), pozemku **p.č. 282** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 282), pozemku **p.č. 283** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 283) a pozemku **p.č. 279/1** - ostatní plocha, vše v k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 29983/22-215

Číslo položky v evidenci posudků:

021811/2026

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 24. 3. 2026 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 8. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29983/22-215**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 279/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 285 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 279/2), pozemku **p.č. 280** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 280), pozemku **p.č. 281** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 465 m², jehož součástí je stavba: **Bystřany, č.p. 24, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 281), pozemku **p.č. 282** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.621 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 282), pozemku **p.č. 283** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 944 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 283) a pozemku **p.č. 279/1** - ostatní plocha o výměře 11.429 m², vše v k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

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 29983/22-215**. 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. 469, pro k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem dne 27.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 24. 3. 2026.

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/>.

Nájemní smlouva ze dne 25.8.2023, se kterou se zpracovatelé seznámili prostřednictvím exekučního spisu, je s ohledem na několikátou kopii, opakované kopírování a scannování prakticky nečitelná. V čl. 1.2. je zcela začerněn rozsah předmětu nájmu a článek předmět nájmu zcela odvolává na již zníněný odstavec 1.2.. V případech kdy není jednoznačně znám rozsah nájemní smlouvy, je nemožné se k smlouvě jakkoliv vyjadřovat a provádět její vyhodnocení.

Dále bylo objednavatelem sděleno, že ke dni ocenění nebyly doloženy žádné listiny upravující nájemní vztahy k předmětu ocenění.

Znalecký posudek č. 666-284/04 ze dne 6.12.2004, vypracovaný Mgr. Otou Zemanem.

Znalecký posudek č. 4344/105/01 ze dne 13.3.2001, vypracovaný Ing. Vítězslavem Veselým.

Znalecký posudek č. 049056/2025 ze dne 16.6.2025, vypracovaný Ing. Alenou Drvotovou.
(vyjádření k závěru znalkyně Ing. Aleny Drvotové je přílohou tohoto posudku).

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 24. 3. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a JUDr. Vojtěcha Steininger LL.M., který umožnil **pouze částečnou prohlídku oceňovaných nemovitých věcí**.

O termínu místního šetření byly prostřednictvím datové schránky (pokud není uvedeno jinak) obeslány tyto subjekty:

BALAX s.r.o. obesláno datovkou 16.3., převzato 16.3.

JUDr. VOJTĚCH STEININGER obeslán 16.3., převzato 16.3.

Mgr. Taťána Malmstedt Kolářová obeslána 16.3., převzato 18.3.

NÁJEMNÍCI:

Jan Hovorka obeslán 16.3. poštou, dodejka vrácena nepřevzatá

Pavel Hakl obeslán 16.3., převzato 29.3.

Miroslav Fišer obeslán 16.3., převzato 16.3.

SAN-plast s.r.o. obeslán 16.3., převzato 18.3.

Vít Abraham obeslán 16.3., převzato 16.3.

Pavel Koníček obeslán 16.3., převzato 16.3.

Povinný nebo jeho zástupně se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili. 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 účastníky místního šetření pouze ústně.

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 seříděny, 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. **Ve Znaleckém posudku byla využita fotodokumentace pořízená pracovníkem Znaleckém kanceláři při místním šetření za účelem vypracování Znaleckého posudku č. 26773/2025, kdy byla umožněna prohlídka velké části nemovitých věcí.**

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.**

Dále bylo objednavatelem sděleno, že ke dni ocenění nebyly doloženy žádné listiny upravující nájemní vztahy k předmětu ocenění.

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	Bystřany
Katastrální území	Bystřany (616702)
Část obce	Bystřany
Ulice	Novodvorská č. p. 24
PSČ	417 61
Počet obyvatel	1 948

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 279/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 285 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 279/2), pozemku **p.č. 280** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 280), pozemku **p.č. 281** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 465 m², jehož součástí je stavba: **Bystřany, č.p. 24, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 281), pozemku **p.č. 282** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.621 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 282), pozemku **p.č. 283** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 944 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 283) a pozemku **p.č. 279/1** - ostatní plocha o výměře 11.429 m², vše v k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

Dle místního šetření se jedná o výrobně-skladovací areál situovaný v okrajové, zastavěné části obce Bystřany, na ulici Novodvorská. Parkování je možné ve vlastních garážích a na vlastních pozemcích. Pozemky leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 209/1 - ostatní plocha a p.č. 209/6 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Areál je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace. Dle sdělení účastníků místního šetření se v obci Bystřany dále nachází plynové vedení.

Areál sestává z těchto staveb:

1) Objekt bez čp/če - výroba „autoservis“, na pozemku p.č. 279/2

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ocelové konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a žumpu.

Objekt sestává z prostoru autodílny s vestavěnou kanceláří a sociálním zázemím.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděná podezdívka, ocelová k-ce
Stropy:	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	běžný nátěr
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky na podezdívce, běžný nátěr
Schody:	-
Dveře:	dřevěné
Vrata:	plechová
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	LOKÁLNÍ kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	studená
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní vybavení:	umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	kamerový systém, topné infrapanely

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1979. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

2) Objekt bez čp/če - výroba „vrátnice“, na pozemku p.č. 280

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Vnitřní dispozice:

- I. nadzemní podlaží - vrátnice, chodba, kancelář, pět ubytovacích pokojů, bývalá kuchyňka, sociální zázemí,

- I. podzemní podlaží - bývalá kotelna, sklad a dvě garáže.

Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová
Krytina střech:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké
Úprava vnitřních povrchů:	stříkané
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	ocelová
Okna:	dřevěná kastlová, dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V posledních letech objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

3) Objekt č.p. 24 - výroba „sklad“, na pozemku p.č. 281

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod sedlovou a pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z prostorů skladů. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová, pultová
Krytina střech:	standardní povlaková krytina IPA, plechová krytina
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>plastové</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnitřních povrchů:	stříkané
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	ocelová
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

4) Objekt bez čp/če - výroba „výroba + administrativa“, na pozemku p.č. 282

Jedná se o zděný objekt se dvěma nadzemními podlažími (přístupné venkovním betonovým schodištěm) pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z výrobních a administrativních prostorů. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnitřních povrchů:	stříkané, běžný nátěr	
Vnitřní obklady keramické:	*	
Schody:	betonové (venkovní)	
Dveře:	dřevěné	
Vrata:	-	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Vnitřní vodovod:	*	
Vnitřní kanalizace:	*	
Vnitřní plynovod:	*	
Ohřev vody:	*	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

5) Objekt bez čp/če - výroba „autoservis, na pozemku p.č. 282

Jedná se o nepodsklepený zděný objekt (v části se dvěma nadzemními podlažími) pod sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou a standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní žumpu.

Objekt sestává z prostoru autoservisu s vestavěnou kanceláří a sociálním zázemím.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	<i>ocelová k-ce s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová, pultová
Krytina střech:	plechová, standardní povlaková IPA
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané
Schody:	kovové
Dveře:	dřevěné <i>zárubně ocelové</i>
Vrata:	ocelová
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	LOKÁLNÍ <i>kamny na tuhá paliva</i>
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	studená
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní vybavení:	umyvadlo
Záchod:	splachovací WC (bez přívodu vody)
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

6) Objekt bez čp/če - výroba „garáž“, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	*
Krov:	pultový
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	fasádní omítky vápenné hladké
Dveře:	-
Okna:	-
Vrata:	plechová
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

7) Objekt bez čp/če - výroba „sklad, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z prostorů skladů. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	pultová
Krytina střech:	standardní povlaková IPA
Klempířské konstrukce:	žlaby <i>plechové</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	ocelová k-ce
Vrata:	-
Okna:	dřevěná zdvojená, ocelová

	jednoduchá
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

8) Objekt bez čp/če - výroba „garáže“, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Krov:	pultový	
Krytina:	standardní povlaková IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	plechové
Úprava povrchů:	fasádní omítky stříkané	
Dveře:	dřevěné	
Okna:	ocelová jednoduchá, plastová zdvojená 1x	
Vrata:	dřevěná, plechová	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

9) Objekt bez čp/če - výroba „sklad“, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděný objekt zapuštěný do terénu, pod plochou střechou krytou pochozím betonem.

Objekt sestává z prostoru skladu.

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	*
Krov:	plochý
Krytina:	betonová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	fasádní omítky z části hrubé (část chybí)
Schodiště:	zděné
Dveře:	dřevěné
Okna:	-
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

10) Objekt bez čp/če - výroba „sklad“, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděný objekt sedlovou a pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostorů skladů. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová, pultová
Krytina střech:	standardní povlaková krytina IPA
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	dřevěná
Okna:	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

11) Objekt bez čp/če - výroba „truhlárna“, na pozemku p.č. 283

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod sedlovou a v části pultovou střechou krytou standardní plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z prostorů truhlářské dílny se sklady.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	-	
Krov, střecha:	sedlová, pultová	
Krytina střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Vnitřní obklady keramické:	-	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné	
Vrata:	plechová	
Okna:	ocelová jednoduchá, luxfery	
Povrchy podlah:	betonové	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220/400V	
Bleskosvod:	NE	
Vnitřní vodovod:	studená	
Vnitřní kanalizace:	trativod	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	-	
Vybavení kuchyní:	-	
Vnitřní hygienické vybavení:	splachovací WC	
Výtahy:	-	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

12) Objekt „sklad“, na pozemku p.č. 279/1 (objekt neevidovaný v KN)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostoru skladu.

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	-
Krov:	pultový
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní stříkané
Dveře:	plechové
Okna:	ocelová
Vrata:	-
Podlahy:	dřevěné
Elektroinstalace:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

13) Objekt „sklad“, na pozemku p.č. 279/1 (objekt neevidovaný v KN)

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostoru skladu.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	-
Krov:	pultový
Krytina:	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní stříkané
Dveře:	-
Okna:	luxfery
Vrata:	plechová
Podlahy:	betonové
Elektroinstalace:	220V

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

14) „Přístřešek“, na pozemku p.č. 279/1 (objekt neevidovaný v KN)

Jedná se o přístřešek ocelové konstrukce v části s plechovou výplní pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Základy:	patky
Obvodové stěny:	ocelová k-ce
Krov:	sedlový
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

15) „Přístřešek“, na pozemku p.č. 279/1 (objekt neevidovaný v KN)

Jedná se o přístřešek z ocelové konstrukce v části pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Základy:	patky
Obvodové stěny:	ocelová k-ce
Krov:	pultový
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

16) „Přístřešek“, na pozemku p.č. 279/1 (objekt neevidovaný v KN)

Jedná se o přístřešek ocelové konstrukce v části s výplní z vlnitého eternitu pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Základy:	patky
Obvodové stěny:	ocelová k-ce s výplní z vlnitého eternitu
Krov:	pultový
Krytina:	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, dle místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt

procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

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

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na zděných sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce 2x
- dveře ocelové
- zpevněné plochy - panelové
- zpevněné plochy - asfaltové
- zpevněné plochy - betonové
- studna
- žumpa
- přípojky IS

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

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 vlastních garážích
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- 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 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:

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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší pronajímáný prostor tím nižší cena),
- **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 sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Nové Modlany, okres Teplice

Pozemek: St. 305, LV 2896 Součástí je stavba: Nové Modlany, č.e. 80, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 20.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 08:52:16. Zápis V-6368/2025-509
proveden dne 11.12.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 305, LV 2896 Součástí je stavba: Nové Modlany, č.e. 80, jiná st.; St. 307, LV 2896 Součástí je stavba: Nové Modlany, č.p. 86, adminis.; St. 340, LV 2896 Součástí je stavba: rozestav.; 719/44, LV 2896; 719/45, LV 2896; 719/46, LV 2896; 719/49, LV 2896; 719/53, LV 2896; 719/82, LV 2896

2. Objekt, k.ú. Komořany u Mostu, okres Most

Pozemek: St. 608, LV 633 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2024 08:45:23. Zápis V-3581/2024-508
proveden dne 13.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 608, LV 633 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1762/8, LV 633; 2789, LV 633; 2721/68, LV 633; 25/5, LV 633

3. Objekt, k.ú. Lišnice, okres Most

Pozemek: 449/4, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 09:43:58. Zápis V-2950/2024-508
proveden dne 04.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 436/2, LV 172; 436/3, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 448, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/2, LV 172; 449/3, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/4, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/6, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/7, LV 172; 449/8, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/9, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/14, LV 172; 449/15, LV 172

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Nové Modlany, okres Teplice		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,85	5.298 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	20.11.2025
Upravená cena (UC)	10 000 000,— Kč	

2. Objekt, k.ú. Komořany u Mostu, okres Most

Cena nemovité věci (CN)	10 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	6.437 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,90	23.7.2024
Upravená cena (UC)	13 260 664,89 Kč	

3. Objekt, k.ú. Lišnice, okres Most

Cena nemovité věci (CN)	14 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,30	36.598 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{velikosti}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,88	13.6.2024
Upravená cena (UC)	10 734 879,16 Kč	

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

Minimální cena		10 000 000,– Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	11 331 848,02 Kč
Maximální cena		13 260 664,89 Kč
Obvyklá cena		11 330 000,– Kč
Obvyklá cena		11 330 000,– 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	11 330 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- 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 11. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29983/22-215**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 279/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 285 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 279/2), pozemku **p.č. 280** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 280), pozemku **p.č. 281** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 465 m², jehož součástí je stavba: **Bystřany, č.p. 24, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 281), pozemku **p.č. 282** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.621 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 282), pozemku **p.č. 283** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 944 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, výroba** (stavba stojí na pozemku p.č. 283) a pozemku **p.č. 279/1** - ostatní plocha o výměře 11.429 m², vše v k.ú. Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

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

11 330 000,- Kč

Cena slovy: jedenáctmilionůtřicetitisíc 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 2 stran:

Vyjádření k závěru znalkyně Ing. Aleny Drvotové

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Porovnatelné vzorky

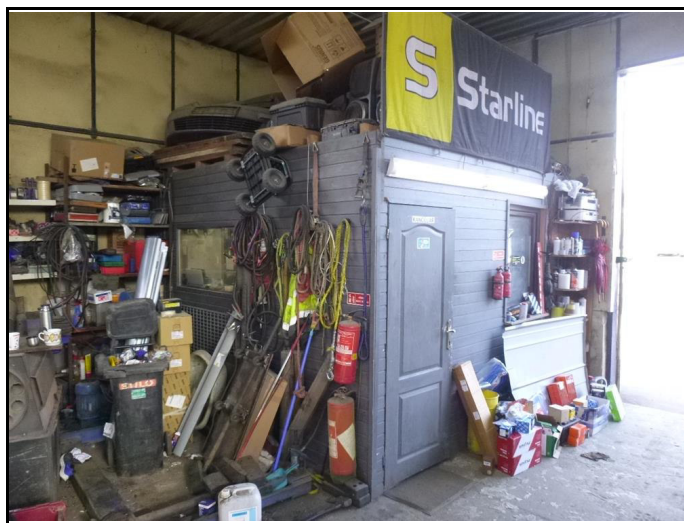
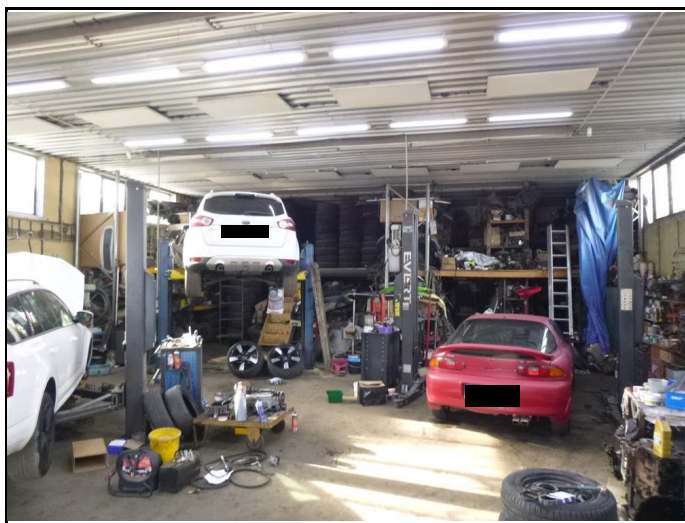
Vyjádření k závěru znalkyně Ing. Aleny Drvotové (Znalecký posudek č. 049056/2025 ze dne 16.6.2025)

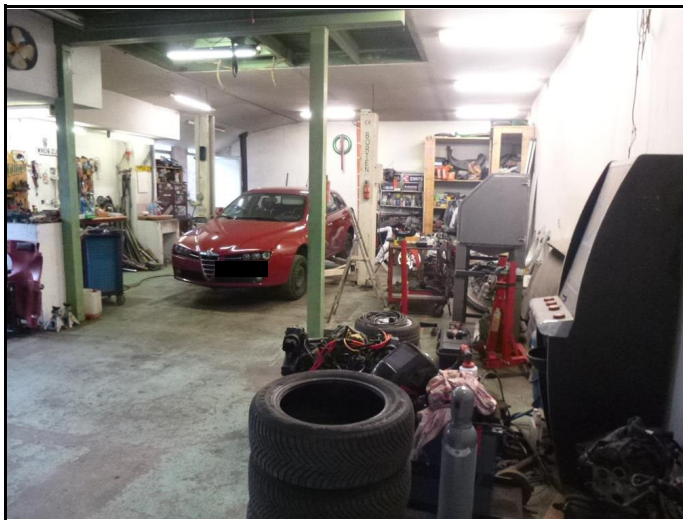
Znaleckým posudkem č. 049056/2025 zpracovaným Ing. Alenou Drvotovou, není stanovena výsledná cena cenou obvyklou, tak jak je definováno v §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb., tedy konkrétně část cituji: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“. Znalkyně Ing. Alena Drvotová použila ve svém zpracovaném znaleckém posudku mimo jiné vzorky č. 1 až č. 5, které jsou však nabídkovými cenami, nikoliv realizovanými (sjednanými). Při stanovení obvyklé ceny nelze vycházet z nabídkových cen, když tyto nejsou sjednanými cenami, ale pouze tzv. nabídkami k jednání o ceně. Sjednaná cena pak může být výrazně odlišná od nabídkové ceny, případně nemusí k realizování prodeje vůbec dojít.

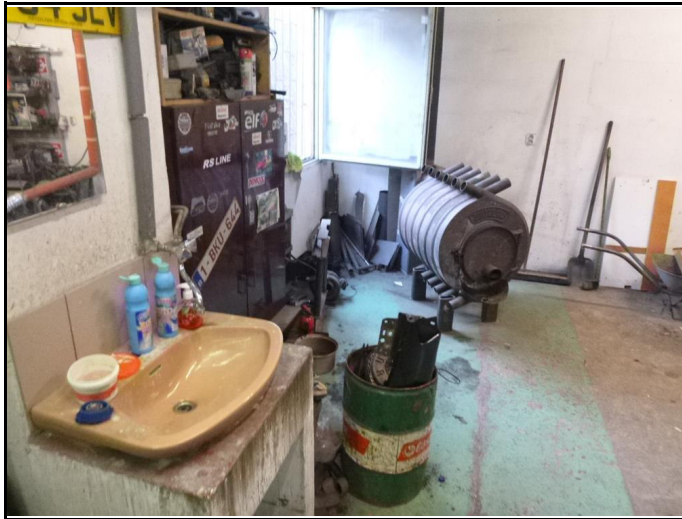
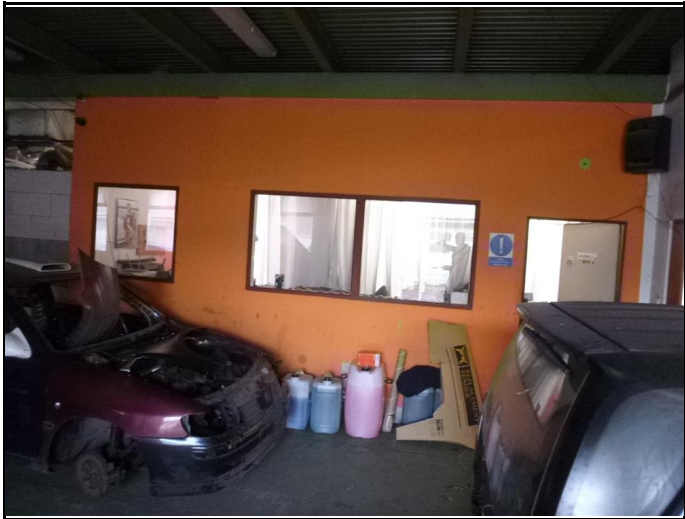
Dále k předloženému znaleckému posudku uvádíme, že znalkyně Ing. Alena Drvotová použila také dva vzorky sjednaných cen, tedy vzorky č. 6 a č. 7. Tyto vzorky použila shodně i naše znalecká kancelář ve již v předcházejícím Znaleckém posudku č. 26773/2025.

Dále znalkyně Ing. Alena Drvotová stanovila tzv. výnosovou hodnotu oceňovaných nemovitostí. Tato metoda jistě hraje důležitou roli při stanovení tzv. tržní hodnoty nemovitostí, nikoliv však při stanovení obvyklé ceny nemovitostí. Při stanovení obvyklé ceny se nelze o výnosovou metodu opřít, když opět uvádíme definici v §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb., tedy konkrétně část cituji: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“.

Fotodokumentace



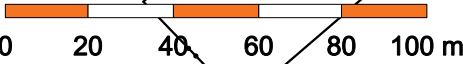
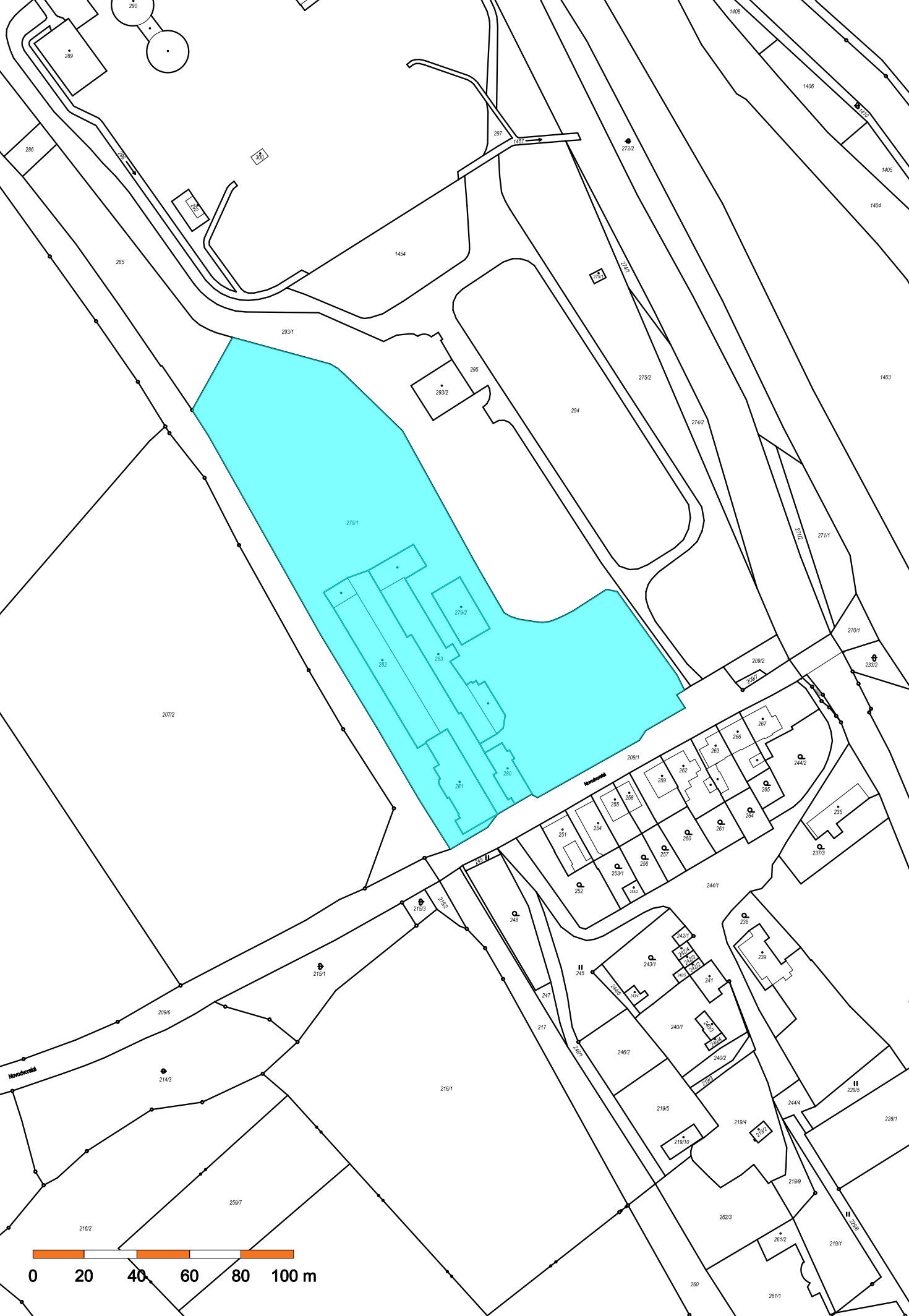












Porovnatelný vzorek č. 1



Okres: **CZ0426 Teplice**
Kat. území: **675296 Nové Modlany**

Obec: **567639 Krupka**

Pozemek: **St. 305, LV 2896** Součástí je stavba: **Nové Modlany, č.e. 80, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 08:52:16. Zápis proveden dne 11.12.2025.

V-6368/2025-509

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

pozemky:

St. 305, LV 2896 Součástí je stavba: **Nové Modlany, č.e. 80, jiná st.**; **St. 307, LV 2896** Součástí je stavba: **Nové Modlany, č.p. 86, adminis.**; **St. 340, LV 2896** Součástí je stavba: **rozestav.**; **719/44, LV 2896**; **719/45, LV 2896**; **719/46, LV 2896**; **719/49, LV 2896**; **719/53, LV 2896**; **719/82, LV 2896**

Porovnatelný vzorek č. 2



Okres: **CZ0425 Most**

Obec: **567027 Most**

Kat. území: **668893 Komořany u Mostu**

Pozemek: **St. 608, LV 633** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2024 08:45:23. Zápis proveden dne 13.08.2024.

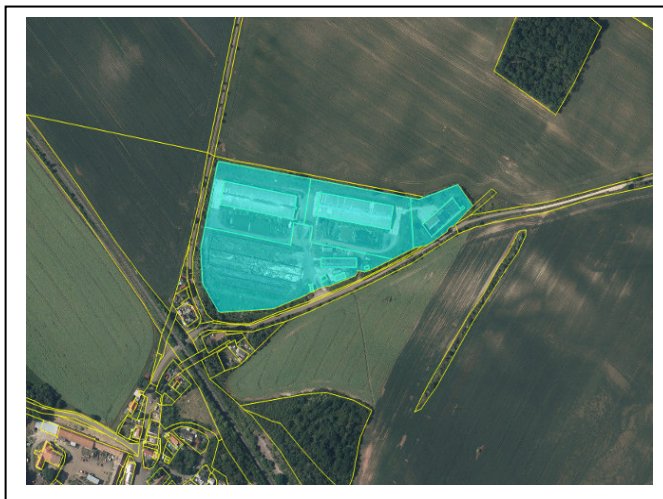
V-3581/2024-508

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

pozemky:

St. 608, LV 633 Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **1762/8, LV 633; 2789, LV 633; 2721/68, LV 633; 25/5, LV 633**

Porovnatelný vzorek č. 3



Okres: **CZ0425 Most**
Kat. území: **685071 Lišnice**

Obec: **567248 Lišnice**

Pozemek: **449/4, LV 172** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 09:43:58. Zápis proveden dne 04.07.2024.

V-2950/2024-508

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

pozemky:

436/2, LV 172; 436/3, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 448, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/2, LV 172; 449/3, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/4, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/6, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/7, LV 172; 449/8, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/9, LV 172 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 449/14, LV 172; 449/15, LV 172

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 **021811/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 8. 4. 2026

.....
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