

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044210/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Dolní Nezly a pozemků Horní Nezly pro exekuční řízení č.j. 230 EX 111/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA, Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor
	Stojanovo nám. 873/7, 709 00 Ostrava–Mariánské Hory

OBVYKLÁ CENA

1 089 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 14.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 11/24 (jedenáct čtyřadvacetin) na pozemku parc. č. St. 30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 25 Dolní Nezly, způsob využití: rodinný dům a na pozemcích parc. č. 509 (zahrada), parc. č. 511/1 (zahrada), parc. č. 581/15 (ovocný sad) a parc. č. 587/4 (ovocný sad), vše v kat. území Horní Nezly, obec Liběšice, část obce Dolní Nezly, okres Litoměřice, zapsáno na LV 31.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Porostlého o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.5.2026 pod č.j. 230 EX 111/24-48,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 2.7.2026,

- list vlastnictví č. 31 ze dne 14.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 1.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 1.6.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 3.6.2026,
- kupní smlouva ze dne 3.10.2022,
- kupní smlouva ze dne 29.6.2022,
- usnesení ve věci pozůstalosti ze dne 16.9.2021,
- informace o nemovité věci od povinného,
- územní plán obce Liběšice,
- znalecký posudek č. 19377 ze dne 28.2.2020,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Pozemky

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1523/2025-506. Podání okamžiku 25.2.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5548/2024-506. Podání k okamžiku 11.7.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-973/2025-506. Podání k okamžiku 6.2.2025,

Rodinný dům

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10390/2025-506. Podání k okamžiku 11.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1775900,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5584/2026-506. Podání k okamžiku 1.7.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2146986,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4961/2026-506. Podání k okamžiku 10.6.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2142173.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Liběšice, k.ú. Horní Nezly
Adresa nemovité věci: č.p. 25, 412 01 Dolní Nezly

Místopis

Obec Liběšice se nachází v Ústeckém kraji pod jižními vrcholy Českého středohoří na jižní straně Sedla po obou stranách silnice spojující Litoměřice s Českou Lípou. Město Ústěck se nachází cca 4 km severovýchodně od obce Liběšice a město Litoměřice se nachází cca 11 km jihozápadně od zastavěné části obce. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci je vybudovaná kanalizace, vodovod a plynovod. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Nachází se zde veřejná knihovna a kulturní zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

K Liběšicím dále patří obce: Dolní Chobolice, Dolní Nezly, Dolní Řepčice, Horní Chobolice, Horní Nezly, Jeleč, Klokoč, Lhotsko, Mladé, Nová Vesnička, Soběnice, Srdov, Trnoblany, Zimoř.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Dolní Nezly č.p. 25 v obytné zóně.

Zastávka autobusu „Liběšice, Dolní Nezly” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1125/1 Obec Liběšice, č. p. 6, 41146 Liběšice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s půdním prostorem a navazující hospodářskou částí s dřevěnými dvojími vraty. Hospodářská část slouží jako stodola. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Dům je využíván, udržovaný. Fasáda domu není zateplená, na omítce jsou viditelné známky opotřebení. Střecha budovy byla před cca 14 let modernizovaná, je sedlová s krytinou z betonových tašek. Střecha je opatřena komínem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

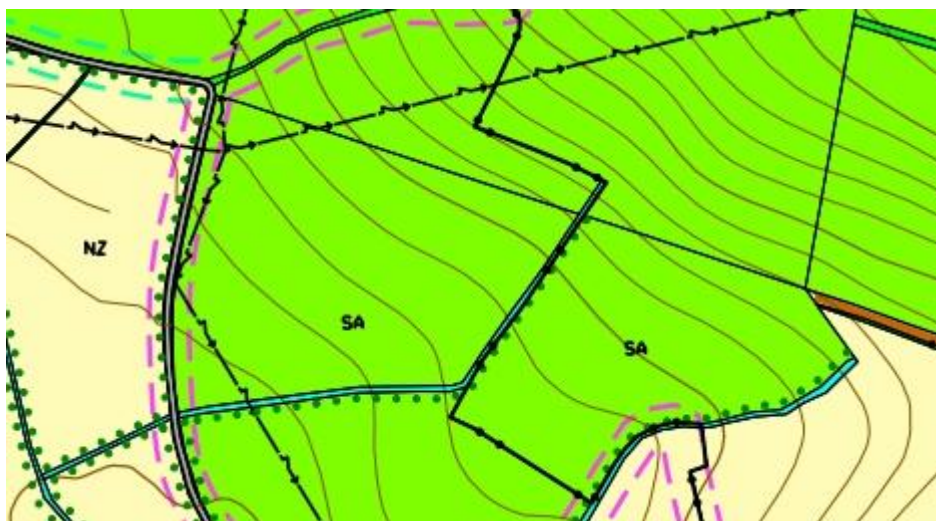
Dispozice 1. NP: pokoj hostů 10,25 m², obývací pokoj 19,89 m², kotelná 9,45 m², koupelna 6,76 m², kuchyně 14,17 m², předsíň 8,62 m², WC 2 m², vstup 3,15 m². Dispozice 2. NP: pokoj 12,68 m², ložnice 22,83 m², pokoj 11,10 m², dětský pokoj 13,52 m², dětský pokoj 13,52 m², předsíň 10,02 m². Informace byly převzaty ze znaleckého posudku č. ZP-19377. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené a dřevěné plné. Podlahy jsou v 1. NP betonové a ve 2. NP dřevěné. Koupelna je vybavena vanou a WC. V ostatních místnostech jsou podlahy pokryty PVC, koberci nebo keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Dům je určený k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Odpady jsou svedeny do ČOV. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. K ohřevu vody slouží elektrický bojler.

Pozemky parc. č. St. 30, parc. č. 511/1 a parc. č. 509 na sebe vzájemně navazují a tvoří jeden funkční celek. Soubor pozemků je rovinatý, travnatý, udržovaný a je oplocen dřevěným oplocením. Pozemek parc. č. St. 30 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho výměra je 246 m², na pozemku je postaven zděný, patrový rodinný dům, na který navazuje hospodářská část se stodolou. Pozemek parc. č. 509 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a jeho výměra je 575 m². Pozemek parc. č. 511/1 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a jeho výměra je 216 m², na pozemku je postavena zděná kolna s pultovou střechou. Přístup na soubor pozemků je přes pozemek parc. č. 1125/1, který je ve vlastnictví obce Liběšice.

Pozemky parc. č. 581/15 a parc. č. 587/4 se nachází cca 750 m jižně od zastavěné části obce. Pozemek parc. č. 581/15 je v katastru nemovitostí veden jako ovocný sad a jeho výměra je 1 430 m². Pozemek parc. č. 587/4 je v katastru nemovitostí veden jako ovocný sad a jeho výměra je 9 m². Pozemky leží v těsné blízkosti. Pozemky jsou rovinaté. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako sady a zahrady. Přístup na pozemky je po ostatních zemědělsky obhospodařovaných pozemcích.



Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 2.7.2026 za účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace. Informace o nemovité věci byly převzaty ze znal. posudku z roku 2020.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- chráněná krajinná oblast - IV. zóna
- chráněná krajinná oblast
- pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: patrový rod. dům,
- typ nemovité věci: ovocný sad, chmelnice,
- lokalita: okruh cca 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 25 Horní Nezly

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 037,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Chotiněves		
Lokalita:	č.p. 13		
Popis:	Rodinný dům, který se nachází v malebné obci Chotiněves u Litoměřic na pozemku o velikosti 561 m ² . Dům je samostatně stojící a disponuje dvěma nadzemními podlažními. Zastavěná plocha domu činí 166 m ² . V přízemí domu se nachází prostorná chodba s krbem, kuchyňská linka s jídelním koutem, dvě obytné místnosti, koupelna s toaletou, spíž a vstup do sklepa. Po schodišti se dostanete do druhého nadzemního podlaží, kde je k dispozici obývací pokoj, čtyři další pokoje a koupelna s vanou a toaletou. Součástí zahrady je zákoutí s krbem. Na pozemku je k dispozici garáž a zděná kůlna.		
Pozemek:	561,00 m ²		
Zastavěná plocha:	166,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,05		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 340 000 Kč	1,10	2 574 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
11.12.2025
(V-10390/2025-506)

Název:	Rodinný dům Polepy		
Lokalita:	č.p. 102		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Polepy. Dvoupodlažní dům o užitné ploše 140 m ² . Rodinný dům k rekonstrukci. V přízemí se nachází byt o dispozici 2+1. Ve druhém patře se též nachází podobná dispozice, ale bez koupelny. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektřinu a plyn. Na pozemku se ještě nachází hospodářská budova s garáží, dílnou, skladovacími prostory a sklepem, přistavěné chlívký a v prostoru sedlové střechy prostor pro sušení sena.		
Pozemek:	390,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,97		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,07		Zdroj: realizovaný prodej z 1.7.2026 (V-5584/2026-506)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 600 000 Kč	1,02	2 652 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Žitenice - Pohořany			
Lokalita:	č.p. 90			
Popis:	Rodinný dům v obci Pohořany u Litoměřic o celkové užitné ploše 134 m ² . Dům je určený k další rekonstrukci. Dispozice domu je rozdělena do dvou nadzemních podlaží. V přízemí se nachází kuchyně, obývací pokoj, koupelna, technická místnost a komora. V patře jsou tři samostatné místnosti a další kuchyně. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovodní řád. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s možností napojení na plyn. Ohřev vody je řešen bojlerem.			
Pozemek:	229,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Velikosti objektu				1,00
K3 Poloha				0,97
K4 Provedení a vybavení				1,00
K5 Příslušenství nemovité věci				1,00
K6 Celkový stav				0,85
K7 Vliv pozemku	1,08	Zdroj: realizovaný prodej z 10.6.2026 (V-4961/2026-506)		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena		
3 723 000 Kč	0,89	3 313 470 Kč		

Minimální jednotková porovnávací cena	2 574 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 846 490 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 313 470 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		2 846 490 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 846 490,00	
Velikost spoluvlastnického podílu	* 0,80	
	=	2 277 192,00
Vlastnický podíl	* 11 / 24	
Výsledná porovnávací hodnota		1 043 713 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Horní Nezly

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky Těchobuzice, zdroj realizovaný prodej z 25.2.2025 (V-1523/2025-506)				
Lokalita: parc. č. 82/1 a parc. č. 104/2				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 82/1 a parc. č. 104/2, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ovocný sad a trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 5 992 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,15	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
502 450	5 992	83,85	1,15	96,43

Název: Pozemek Maškovice, zdroj realizovaný prodej z 11.7.2024 (V-5548/2024-506)				
Lokalita: parc. č. 148/6				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 148/6, který je v katastru nemovitostí veden jako ovocný sad. Celková výměra pozemku je 10 727 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,22	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
581 258	10 727	54,19	1,22	66,11

Název: Pozemky Brzánky, zdroj realizovaný prodej z 6.2.2025 (V-973/2025-506)				
Lokalita: parc. č. 147/7, parc. č. 147/8 a parc. č. 170/6				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 147/7, parc. č. 147/8 a parc. č. 170/6, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako chmelnice. Celková výměra pozemků je 31 883 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,15	

velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	31 883	78,41	1,15	90,17

Minimální jednotková porovnávací cena	66,11 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	84,24 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	96,43 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ovocný sad	581/15	1 430	84,24		120 463
ovocný sad	587/4	9	84,24		758
Obvyklá cena před korekcí ceny					121 221
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	96 976,80
Vlastnický podíl			*	11 / 24	
Celková výměra pozemků		1 439	Hodnota pozemků celkem		44 448

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 25 Horní Nezly 1 043 713,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Horní Nezly 44 448,- Kč

Porovnávací hodnota	1 043 713 Kč
Hodnota pozemku	44 448 Kč

Obvyklá cena	1 089 000 Kč
slovy: Jeden milion osmdesát devět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost autobusová,
- příslušenství.

Slabé stránky

- stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 11/24 (jedenáct čtyřadvacetin) na pozemku parc. č. St. 30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 25 Dolní Nezly, způsob využití: rodinný dům a na pozemcích parc. č. 509 (zahrada), parc. č. 511/1 (zahrada), parc. č. 581/15 (ovocný sad) a parc. č. 587/4 (ovocný sad), vše v kat. území Horní Nezly, obec Liběšice, část obce Dolní Nezly, okres Litoměřice, zapsáno na LV 31.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.089.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 11/24 (jedenáct čtyřadvacetin):

A) na pozemku parc. č. St. 30 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 25 Dolní Nezly, způsob využití: rodinný dům a na pozemcích parc. č. 509 (zahrada), parc. č. 511/1 (zahrada),

B) na pozemcích parc. č. 581/15 (ovocný sad) a parc. č. 587/4 (ovocný sad),

vše v kat. území Horní Nezly, obec Liběšice, část obce Dolní Nezly, okres Litoměřice, zapsáno na LV 31.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení, kolna a stodola.

B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.044.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**.

IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena

1 089 000 Kč

slovy: Jeden milion osmdesát devět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 31	6
Snímek katastrální mapy	2
Snímek ortofotomapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044210/2026.

V Praze 14.8.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

