# DODATEK
# ZNALECKÉHO POSUDKU

**evidovaný pod číslem: 063958/2026**

**kterým se zcela nahrazuje znalecký posudek č. 016325/2026**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel dodatku znaleckého posudku:** | Exekutorský úřad Brno-město<br>Mgr. Martin Šmídl, soudní exekutor<br>Bohunická 728/234a, 619 00 Brno |
| **Číslo jednací:** | 231EX 107/25-79 |
| **Účel dodatku znaleckého posudku:** | Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné IRONIX EUROPE s.r.o. |
| **Obor, odvětví, specializace:** | Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti |
| **Předmět ocenění:** | Pozemky na LV č. 401 k.ú. Přestanov, obec Přestanov, okres Ústí nad Labem |
| **Místní šetření provedeno dne:** | 12.03.2026 |
| **Zpracováno ke dni:** | 12.03.2026 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Tento dodatek znaleckého posudku obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

| | |
|---|---|
| **Místo a datum vyhotovení:** | V Praze, dne 04.08.2026 |

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Martina Šmídla, Exekutorský úřad Brno-město, ze dne 01.07.2026, č.j. 231 EX 107/25-79, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení dodatku znaleckého posudku č. 016325, ohledně nemovitých věcí povinné IRONIX EUROPE s.r.o., které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Přestanov, obec Přestanov, okres Ústí nad Labem, a to konkrétně pozemku parc. č. 336/8 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 336/10 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 336/25, pozemku parc. č. 336/53, pozemku parc. č. 336/56, pozemku parc. č. 336/57, pozemku parc. č. 336/58 a pozemku parc. č. 336/59.

Ve výroku III. usnesení byl definován znalecký úkol:

a) Znalci se ukládá, zejména aby zjistil věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanou nemovitou věcí a v případě zjištěných závad se povinně vyjádřil k otázce, zda se jedná o závadu či právo přiměřené (v místě a čase obvyklé) a rovněž i k otázce, zda toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě, a to zejména věcné břemeno váznoucí na pozemku p.č. 336/53, který je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemků p.č. 161/1 a 161/7 – jaká je hodnota takového věcného břemene, vyjádření zda se jedná o závadu či právo přiměřené a zda toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě.

b) Znalci se dále ukládá, aby se vyjádřil ke stavu, kdy na pozemku p.č. 336/8 se již nenachází vrchní stavba bez čp/če – je zde pouze zbytek zpevněné plochy, která sloužila jako základy a základová deska, a zda tato situace nějak ovlivňuje cenu nemovitostí, případně jak, či nikoli.

c) Znalci se dále ukládá, aby řádně a náležitě odůvodnil rozdělení oceňovaných nemovitostí do dvou funkčních celků, a to zejména jaké okolnosti konkrétní okolnosti jej vedly k takovému závěru, okolnosti které dokládají, že nemovité věci spolu tvoří funkční celek.

Ve výroku IV. usnesení byl dále definován znalecký úkol:

Znalci se ukládá, aby nemovité věci, její součásti a příslušenství, věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s touto nemovitou věcí ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci o c e n i l jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

## 2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné IRONIX EUROPE s.r.o., sp. zn. 231 EX 107/25.

### 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### 2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, smlouva o zřízení věcného břemene č. 86/99 ze dne 29.12.1999, geometrický plán pro zřízení věcného břemene č. 173-164/1999.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovité věci zapsané na LV 401
Adresa předmětu ocenění: Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Přestanov
Katastrální území: Přestanov
Počet obyvatel: 633
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 993,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV | 1,01 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **767,00 Kč/m$^2$**

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Maliník, jednatel povinné.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 336/8 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. 336/10 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemek parc. č. 336/25, pozemek parc. č. 336/53, pozemek parc. č. 336/56, pozemek parc. č. 336/57, pozemek parc. č. 336/58 a pozemek parc. č. 336/59, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Přestanov, obec Přestanov, okres Ústí nad Labem.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena. Katastrální dokumentace **neodpovídá** skutečnému stavu – je třeba upozornit na katastrální (stavební) nesoulady, kdy **na pozemku parc. č. 336/8 se již nenachází vrchní stavba bez čp/če**, je zde pouze zbytek zpevněné plochy, která sloužila jako základy a základová deska.

## 5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků:

Plochy občanského vybavení – specifického (OX) jsou v rámci územního plánu vymezeny jako transformační (přestavbové) území s charakterem brownfieldu, určené k novému využití s důrazem na kombinaci funkcí. Pozemky jsou majoritně zařazeny v těchto plochách. V řešeném případě se jedná o území s původním využitím (např. ubytovací či obdobný areál), které ztratilo svou původní funkci a je určeno k funkční a urbanistické revitalizaci.

Charakter těchto ploch odpovídá areálové zástavbě s potenciálem přeměny, přičemž územní plán zde předpokládá vznik smíšeně využívaného území s dominancí občanského vybavení, doplněného o podnikatelské aktivity, drobnou výrobu či služby. Funkční náplň tedy není jednoúčelová, ale umožňuje širší spektrum využití, které má přispět k oživení lokality a jejímu opětovnému zapojení do struktury obce.

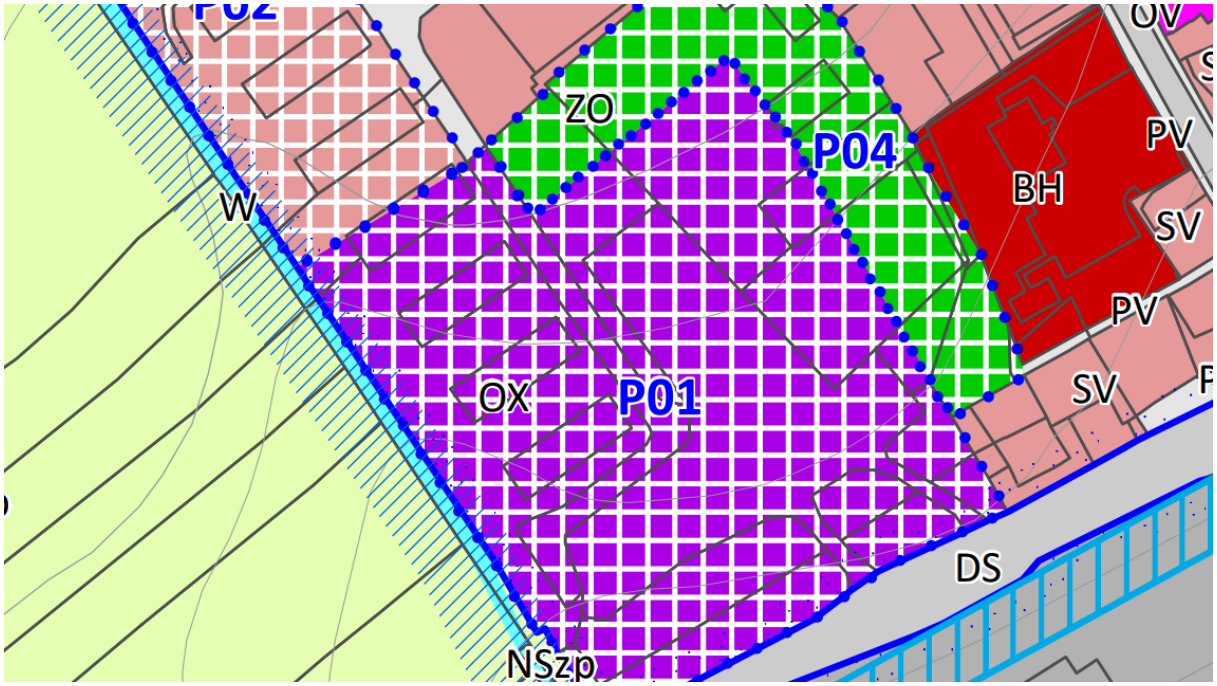
Z urbanistického hlediska je důležitý požadavek na:

- postupnou přeměnu a kultivaci území,
- zajištění dopravní a technické obslužnosti,
- a zejména eliminaci negativních vlivů na okolní obytné prostředí, včetně oddělení vhodnými opatřeními (např. izolační zelení).

Území tak představuje rozvojovou rezervu obce s vyšší mírou variability využití, typicky vhodnou pro vznik menších areálů služeb, podnikání či lehké výroby, přičemž důraz je kladen na jejich nekonfliktní začlenění do okolní struktury sídla.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu se jedná převážně o plochy občanského vybavení – specifického (OX), které tvoří dominantní funkční využití území; pouze okrajová část pozemků je zařazena do ploch bydlení. Z hlediska územně plánovací regulace je rozhodující a dominantní funkcí území plocha OX, zatímco podíl ploch bydlení je zcela minoritní a nemá zásadní vliv na celkové využití.




Popis stavebního objektu a jeho stavebně technického stavu:

Na pozemku parc. č. 336/10 se nachází stávající objekt, údajně původně sloužící jako ubytovací budova pro zaměstnance, což vyplývá i z dispozičního uspořádání.

Jedná se o jednopodlažní montovanou stavbu podélného půdorysu se sedlovou střechou, konstrukčně řešenou jako lehký dřevěný (případně kombinovaný) skelet s výplňovým opláštěním deskového typu. Objekt byl vystavěn cca v 80. letech 20. století (dle archivních leteckých map).

Z provedené vizuální prohlídky vyplývá, že objekt je ve velmi špatném stavebně technickém stavu, vykazující zejména:

- degradaci obvodového pláště (poškozené výplně, degradované povrchy, lokální destrukce),
- výrazné poruchy střešní konstrukce (lokální destrukce krytiny a nosných prvků, zatékání),
- celkové zanedbání údržby a dlouhodobou nefunkčnost,
- degradaci vnitřních konstrukcí vlivem vlhkosti a povětrnostních vlivů.

Technické řešení odpovídá dočasným nebo lehkým montovaným stavbám s omezenou životností, přičemž v současném stavu je objekt na hranici technické použitelnosti.

Z hlediska dalšího využití lze konstatovat, že:

- případná rekonstrukce by vyžadovala komplexní a ekonomicky náročný zásah (prakticky na úrovni generální přestavby),
- technický stav a konstrukční charakter objektu významně limitují jeho efektivní modernizaci,
- z ekonomického hlediska se jako reálná varianta jeví spíše odstranění stavby a nové využití území, než její rekonstrukce.

S ohledem na uvedené skutečnosti je objekt vhodné považovat za stavební fond s minimální zůstatkovou hodnotou, s potenciálem využití území především prostřednictvím nové výstavby v souladu s územním plánem.

Upozornění na rizika

Přístup k oceňovaným pozemkům je v současnosti fakticky zajištěn po zpevněné komunikaci vedoucí **přes pozemky ve vlastnictví třetích osob.** Tento přístup však není právně zajištěn, neboť k dotčeným pozemkům **není zřízeno odpovídající věcné břemeno** (služebnost cesty a jízdy). Přístup je tedy realizován pouze na základě faktického užívání bez právního titulu.

Z pohledu právní jistoty se tedy jedná o **nezajištěný přístup**, který může představovat omezení využitelnosti nemovitosti.

Širší vztahy:

Pozemky leží na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. Minimální vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

## 6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno chůze a cesty. Znalec má k dispozici smlouvu o zřízení věcného břemene a geometrický plán o vymezení rozsahu věcného břemene, kdy zatížený původní pozemek parc. č. 336/4 byl v minulosti geometricky rozdělen a byl z něj oddělen právě oceňovaný pozemek parc. č. 336/53.

Znalci nebyl předložen aktuální geodetický výměr nebo jiné vymezení rozsahu zatížení oceňovaného pozemku než to, které je dostupné v katastru nemovitostí. Výměra plochy dotčené

věcným břemenem byla orientačně doměřena v mapě katastru nemovitostí, kde je průběh věcného břemene znázorněn (viz výpočet věcného břemene dále v posudku).

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  **ze dne 29.12.1999,právní účinky vkladu ke dni 11.7.2000**
  **- dle GP č.173-164/1999**
  *Oprávnění pro*
  **Parcela: 161/1, Parcela: 161/7**
  *Povinnost k*
  **Parcela: 336/53**
  *Listina* **Smlouva o věcném břemeni V3 2592/2000.**
  **POLVZ:18/2000 Z-5800018/2000-510**
  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Grafické vyznačení věcného břemene v mapě katastru nemovitostí:



| Tabulkový popis | | |
|---|---|---|
| **Popis pozemku** | Parcelní číslo | parc. č. Parcelní číslo 336/8; součástí pozemku je stavba 336/10; součástí pozemku je stavba 336/25 336/53 336/56 336/57 336/58 336/59 |
| | Celková výměra | 6402 $m^2$ |
| | Druh pozemku | komerční pozemek |
| | Územní plán | (OX) občanské vybavení - specifické |
| | Trvalé porosty | bez porostů nebo jen náletové dřeviny bez vlivu |
| | Sklon pozemku | rovinatý |
| | Oplocení | neoploceno |
| | Přístupová cesta k pozemku | přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno |
| | Stavby na pozemku | hala |
| **Širší vztahy** | Popis okolí | rezidenční zástavba s průmyslovou zónou |
| | Poloha v obci | západní okraj obce |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou;<br>soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu;<br>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;<br>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití;<br>nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti;<br>v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;<br>zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;<br>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | bez vlivu |
| **Věcná práva, jiné** | Věcná břemena | věcné břemeno chůze a cesty zatěžující oceňované nemovité věci |
| | Další informace | katastrální / stavební nesoulady (odstraněná stavba) |

## 7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.03.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Analýzou trhu (v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí) se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí, a to kombinací porovnávacích nemovitostí realizovaných a nabídkových.

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny nebo tržní hodnoty určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## 8. Rozdělení na funkční celky:

Usnesení soudního exekutora nestanoví, které nemovité věci mají být oceněny samostatně ani které mají tvořit funkční celek, stejně jako nestanoví kritéria pro jejich vymezení. Posouzení této otázky tak bylo plně ponecháno na odborném úsudku znalce.

Znalec proto při vymezení funkčních celků vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření, zejména z prostorového uspořádání oceňovaných nemovitých věcí, jejich vzájemné návaznosti a způsobu jejich faktického uspořádání v terénu.

Pozemky parc. č. 336/53 a parc. č. 336/56 tvoří vzájemně související soubor. V době místního šetření byla tato část areálu od zbývajících oceňovaných nemovitých věcí fakticky oddělena mobilním oplocením. Na pozemcích byly v době místního šetření deponovány stavební buňky, které však nejsou součástí oceňovaných nemovitých věcí.

Pozemky parc. č. 336/8, parc. č. 336/10, parc. č. 336/25, parc. č. 336/57, parc. č. 336/58 a parc. č. 336/59 tvoří druhý prostorově související soubor. Tyto pozemky na sebe bezprostředně navazují, nejsou vzájemně fakticky odděleny a nachází se na nich stavba bez čp./č. e. a plocha po odstraněné stavbě, která je dosud evidována v katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že zadání nestanoví konkrétní kritéria pro vymezení funkčních celků, vymezil znalec funkční celky na základě odborného posouzení skutkového stavu zjištěného při místním šetření.

Uvažovaný funkční celek pozemky parc. 336/53, parc. č. 336/56:



Uvažovaný funkční celek pozemky parc. 336/8, parc. č. 336/10, parc. č. 336/25, parc. č. 336/57, parc. č. 336/58, parc. č. 336/59:



# D. POSUDEK

## Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - katastrální nesoulady | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup bez zřízení VB přes pozemky jiných vlastníků | I | -0,10 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,711}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,860}$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty - skladové a odstavné plochy / rezidenční zástavba | IV | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu | III | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku | III | 0,05 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha | III | 0,05 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,495}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,352**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,426**

**1. Oceňované nemovitosti**

**1.1. pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,860**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,495**

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 0,860 * 1,000 * 0,495 = **0,426**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/$m^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | | 767,- | 0,426 | 326,74 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 336/8 | 516 | 326,74 | 168 597,84 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 336/10 | 513 | 326,74 | 167 617,62 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 336/25 | 1 930 | 326,74 | 630 608,20 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 336/53 | 1 841 | 326,74 | 601 528,34 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 336/56 | 283 | 326,74 | 92 467,42 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 336/57 | 696 | 326,74 | 227 411,04 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 336/58 | 122 | 326,74 | 39 862,28 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 336/59 | 501 | 326,74 | 163 696,74 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 6 402 | | **2 091 789,48** |

### 1.2. Budova bez čp/če

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná na bázi dřevní hmoty |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 113 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [$m^2$] |
|---|---|---|---|
| Vrchní stavba | 40,00*13,00 | = | 520,00 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| Vrchní stavba | 520,00 $m^2$ | 2,65 m | 1 378,00 |
| Součet | **520,00 $m^2$** | | **1 378,00** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 1 378,00 / 520,00 | = 2,65 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 520,00 / 1 | = 520,00 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| Vrchní stavba | (40,00*13,00)*(2,65) | = | 1 378,00 $m^3$ |
| Zastřešení | (40,00*13,00)*2,00/2 | = | 520,00 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| Vrchní stavba | NP | 1 378,00 $m^3$ |
| Zastřešení | Z | 520,00 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 898,00 $m^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 15,00 | 100 | 0,46 | 6,90 |
| 3. Stropy | P | 8,20 | 100 | 0,46 | 3,77 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 73,71 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,7371** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100,00 | 1,00 | 6,30 | 8,55 | 40 | 50 | 80,00 | 6,8400 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 15,00 | 100,00 | 0,46 | 6,90 | 9,36 | 40 | 45 | 88,89 | 8,3201 |
| 3. Stropy | P | 8,20 | 100,00 | 0,46 | 3,77 | 5,11 | 40 | 45 | 88,89 | 4,5423 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 8,28 | 40 | 45 | 88,89 | 7,3601 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 3,66 | 40 | 40 | 100,00 | 3,6600 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,81 | 40 | 40 | 100,00 | 0,8100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 7,10 | 100,00 | 0,46 | 3,27 | 4,44 | 40 | 40 | 100,00 | 4,4400 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 1,99 | 40 | 40 | 100,00 | 1,9900 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,21 | 40 | 40 | 100,00 | 4,2100 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 3,80 | 40 | 40 | 100,00 | 3,8000 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 5,16 | 40 | 40 | 100,00 | 5,1600 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 8,00 | 40 | 40 | 100,00 | 8,0000 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 4,48 | 40 | 40 | 100,00 | 4,4800 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 6,65 | 40 | 40 | 100,00 | 6,6500 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 7,87 | 40 | 40 | 100,00 | 7,8700 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 4,48 | 40 | 40 | 100,00 | 4,4800 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,34 | 40 | 40 | 100,00 | 4,3400 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,98 | 40 | 40 | 100,00 | 2,9800 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 5,83 | 40 | 40 | 100,00 | 5,8300 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **95,8 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^3$]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 1,0290 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9327 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0925 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,7371 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0580 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **5 123,92** |
| **Plná cena:** 1 898,00 $m^3$ * 5 123,92 Kč/$m^3$ | = | **9 725 200,16 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 95,8 % /100) | * | 0,042 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **408 458,41 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **174 003,28 Kč** |
| **Budova bez čp/če - cena zjištěná** | = | **174 003,28 Kč** |

### 1.3. Přípojka vody DN 25 mm

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Délka**: | 10,00 m |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 340,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5780 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | **973,22** |
| **Plná cena:** 10,00 m * 973,22 Kč/m | = | **9 732,20 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 459,83 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **621,89 Kč** |

**Přípojka vody DN 25 mm - cena zjištěná** = **621,89 Kč**

### 1.4. Pilíř zděný z obyčejných cihel

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 3.2.1. Pilíř zděný z obyčejných cihel |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 1,05 $m^3$ obestavěného prostoru |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^3$] | = | 2 810,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,2760 |
| Základní cena upravená cena [Kč/$m^3$] | = | **7 364,45** |

**Plná cena:** 1,05 $m^3$ * 7 364,45 Kč/$m^3$ = **7 732,67 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 159,90 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **494,12 Kč** |

**Pilíř zděný z obyčejných cihel - cena zjištěná** = **494,12 Kč**

### 1.5. Pilíř zděný z obyčejných cihel

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 3.2.1. Pilíř zděný z obyčejných cihel |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 1,05 $m^3$ obestavěného prostoru |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^3$] | = | 2 810,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,2760 |
| Základní cena upravená cena [Kč/$m^3$] | = | **7 364,45** |
| **Plná cena:** 1,05 $m^3$ * 7 364,45 Kč/$m^3$ | = | **7 732,67 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 159,90 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **494,12 Kč** |

**Pilíř zděný z obyčejných cihel - cena zjištěná** = **494,12 Kč**

### 1.6. Vedení kanalizace DN 150 mm

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka**: 10,00 m

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 1 180,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5320 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | **3 334,21** |
| **Plná cena:** 10,00 m * 3 334,21 Kč/m | = | **33 342,10 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **5 001,31 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **2 130,56 Kč** |

**Vedení kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná** = **2 130,56 Kč**

### 1.7. Betonová deska na p.č. 336/8

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

40,00*13,00 = 520,00 $m^2$

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^2$] | = | 290,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,4380 |
| Základní cena upravená cena [Kč/$m^2$] | = | **797,62** |
| **Plná cena:** 520,00 $m^2$ * 797,62 Kč/$m^2$ | = | **414 762,40 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **62 214,36 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,426 |
| **Cena stavby CS** | = | **26 503,32 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Betonová deska na p.č. 336/8 - cena zjištěná** | = | **26 503,32 Kč** |

### 1.8. Porosty

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

| Název<br>Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| krajinná nebo nálety | | | 40 roků | 2,00 ks |
| Listnaté stromy I | 19 650,- | - 80 % | 3 930,- | 7 860,- |
| Součet: | | | | 7 860,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 0,750 |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20) | | | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ] | | | = | 4 716,- |

| | | |
|---|---|---|
| **Porosty** | = | **4 716,- Kč** |

**Oceňované nemovitosti - rekapitulace**

| | |
|---|---|
| **1.1. Pozemky:** | **2 091 789,48 Kč** |
| **Stavby a porosty na pozemku:** | |
| 1.2. Budova bez čp/če | 174 003,28 Kč |

| | | |
|---|---|---|
| 1.3. Přípojka vody DN 25 mm | | 621,89 Kč |
| 1.4. Pilíř zděný z obyčejných cihel | | 494,12 Kč |
| 1.5. Pilíř zděný z obyčejných cihel | | 494,12 Kč |
| 1.6. Vedení kanalizace DN 150 mm | | 2 130,56 Kč |
| 1.7. Betonová deska na p.č. 336/8 | | 26 503,32 Kč |
| 1.8. Porosty | | 4 716,- Kč |
| Stavby a porosty na pozemku – celkem | + | **208 963,29 Kč** |
| **Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem** | = | **2 300 752,77 Kč** |

## Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 300 750,- Kč

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### 1. Soubor vybraných vzorků pro porovnání funkčního celku pozemků parc. č. 336/53 a parc. č. 336/56

| Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - rizika, závady, jiné | K6 - kvalita pozemků |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem | 2124 $m^2$ | komerční využití | elektřina, předpoklad vodovod, ostatní nezjištěno | přístup pouze přes pozemky jiných vlastníků (bez zřízení VB) | rovinaté, zpevněné plochy |
| | | | | | | |
| 1 | Nové Modlany, Krupka, okres Teplice | 5196 $m^2$ | srovnatelné | srovnatelné | lepší | horší |
| 2 | Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | 1704 $m^2$ | srovnatelné | nezjištěno, předpoklad v dosahu lepší rozsah | lepší | srovnatelné |
| 3 | Ruská, Dubí, okres Teplice | 1642 $m^2$ | srovnatelné | nezjištěno, předpoklad v dosahu obdobný rozsah | lepší | horší |
| 4 | Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | 6761 $m^2$ | srovnatelné | v dosahu, předpoklad obdobné | mírně lepší, ale ochranná pásma a limity | horší |

## Oceňované pozemky graficky




## Tabulka provedených korekcí

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 rizika, závady, jiné | K6 kvalita pozemků | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 596,61 Kč | 1 | 596,61 Kč | 1 | 0.85 | 1 | 1 | 1.1 | 0.85 | 0.79475 | 750,69 Kč |
| 2 | 1 504,69 Kč | 1 | 1 504,69 Kč | 1.15 | 1.02 | 1 | 1.05 | 1.1 | 1 | 1.354815 | 1 110,62 Kč |
| 3 | 1 033,50 Kč | 0.9 | 930,15 Kč | 1.03 | 1.02 | 1 | 1 | 1.1 | 0.9 | 1.040094 | 894,29 Kč |
| 4 | 872,65 Kč | 0.9 | 785,39 Kč | 1 | 0.77 | 1 | 1 | 1.07 | 0.9 | 0.74151 | 1 059,18 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 953,70 Kč |
| Minimum | 750,69 Kč |
| Maximum | 1 110,62 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 163,80 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 789,89 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 1 117,50 Kč |

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 zohledňuje zjištěná rizika (zde zejména přístup). K6 diferencuje rozdíly v kvalitě pozemků.

**Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

953,70 Kč/$m^2$

* 2124 $m^2$

= 2 025 659 Kč

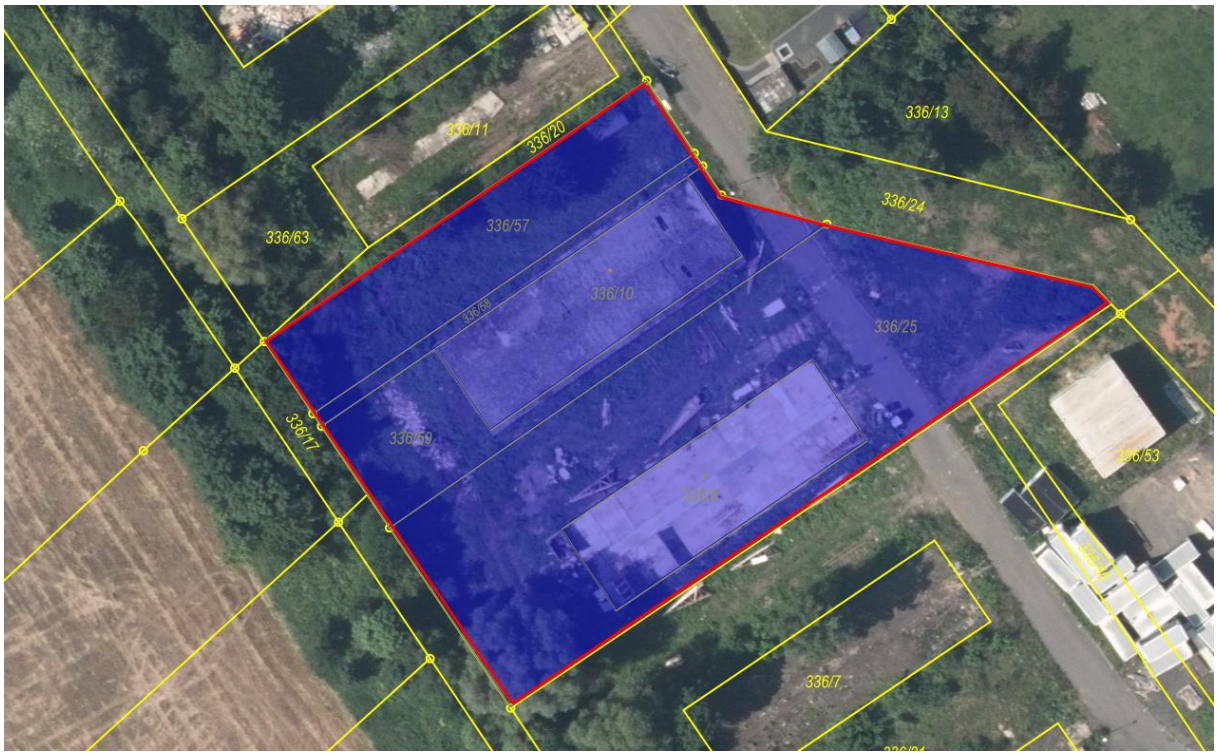
**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 026 000 Kč**

## 2. Soubor vybraných vzorků pro porovnání funkčního celku pozemků parc. č. 336/8, parc. č. 336/10, parc. č. 336/25, parc. č. 336/57, parc. č. 336/58, parc. č. 336/59

| Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - rizika, závady, jiné | K6 - kvalita pozemků | K7 - stavby |
| | | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem | 4278 $m^2$ | komerční využití | elektřina, předpoklad vodovod, ostatní nezjištěno | přístup pouze přes pozemky jiných vlastníků (bez zřízení VB), kat. a stavební nesoulad | rovinaté, zpevněné plochy | objekt - špatný stav, bet. deska (po demolici pův. objektu) |
| | | | | | | | |
| 1 | Nové Modlany, Krupka, okres Teplice | 5196 $m^2$ | srovnatelné | srovnatelné | lepší | horší | ne |
| 2 | Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | 1704 $m^2$ | srovnatelné | nezjištěno, předpoklad v dosahu lepší rozsah | lepší | srovnatelné | ne |
| 3 | Ruská, Dubí, okres Teplice | 1642 $m^2$ | srovnatelné | nezjištěno, předpoklad v dosahu obdobný rozsah | lepší | horší | ne |
| 4 | Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | 6761 $m^2$ | srovnatelné | v dosahu, předpoklad obdobné | mírně lepší, ale ochranná pásma a limity | horší | ne |

## Oceňované pozemky graficky



## Tabulka provedených korekcí

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 rizika, závady, jiné | K6 kvalita pozemků | K7 stavby | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 596,61 Kč | 1 | 596,61 Kč | 1 | 0.95 | 1 | 1 | 1.1 | 0.85 | 0.9 | 0.799425 | 746,30 Kč |
| 2 | 1 504,69 Kč | 1 | 1 504,69 Kč | 1.15 | 1.15 | 1 | 1.05 | 1.1 | 1 | 0.9 | 1.37473875 | 1 094,53 Kč |
| 3 | 1 033,50 Kč | 0.9 | 930,15 Kč | 1.03 | 1.15 | 1 | 1 | 1.1 | 0.9 | 0.9 | 1.0553895 | 881,33 Kč |
| 4 | 872,65 Kč | 0.9 | 785,39 Kč | 1 | 0.85 | 1 | 1 | 1.07 | 0.9 | 0.9 | 0.736695 | 1 066,10 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 947,06 Kč |
| Minimum | 746,30 Kč |
| Maximum | 1 094,53 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 163,85 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 783,21 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 1 110,92 Kč |

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 zohledňuje zjištěná rizika (zde zejména přístup a katastrální / stavební nesoulad – odstraněná stavba). K6 diferencuje rozdíly v kvalitě pozemků. K7 zohledňuje existenci stavby na parc. č. 336/10 a zbytkové základové desky po demolici stavby na parc. č. 336/8.

**Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

947,06 Kč/m²

* 4278 m²

= 4 051 544 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**4 052 000 Kč**

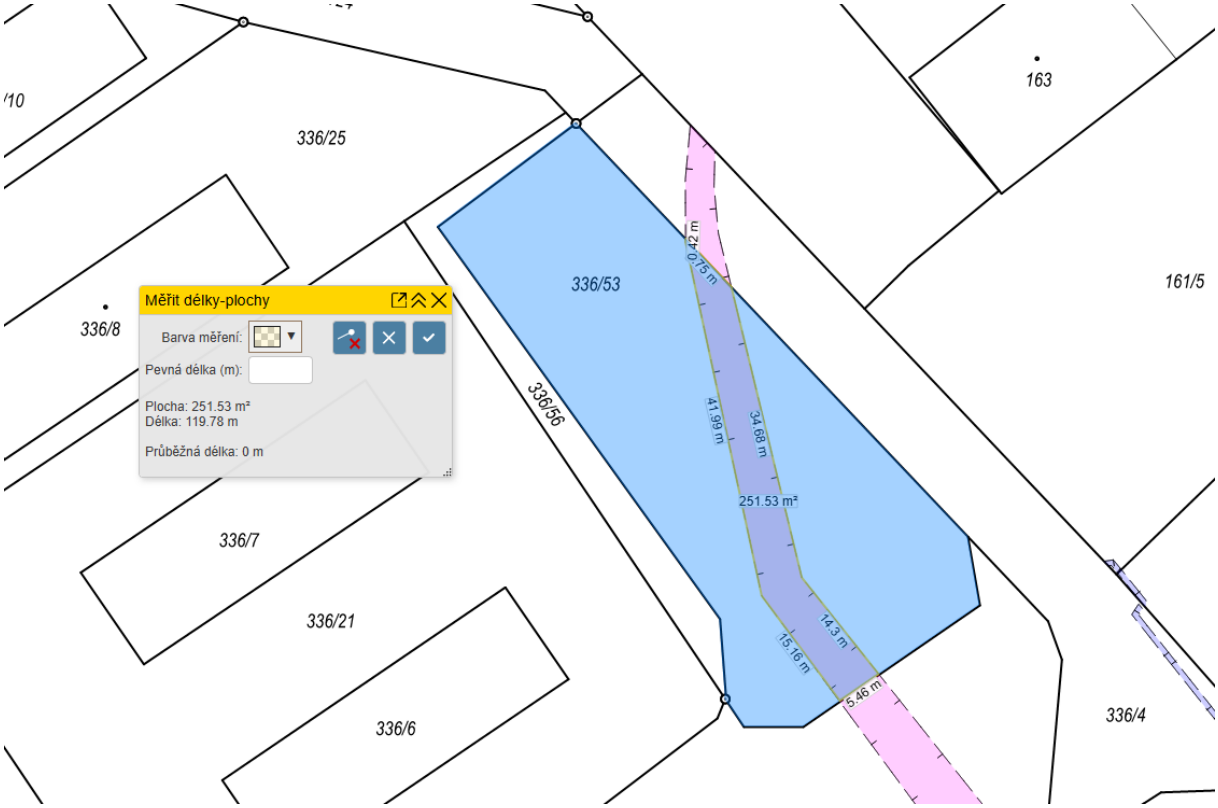
## Ocenění věcného břemene

Na základě usnesení soudního exekutora se znalecký posudek doplňuje o posouzení věcného břemene váznoucího na pozemku parc. č. 336/53 v katastrálním území Přestanov.

Z listu vlastnictví bylo zjištěno, že na uvedeném pozemku vázne věcné břemeno (služebnost) chůze a jízdy ve prospěch vlastníků pozemků parc. č. 161/1 a parc. č. 161/7.

Ze smlouvy o zřízení věcného břemene a její grafické přílohy (geometrického plánu) nevyplývá přesný rozsah zatížení (číselně vyjádřená výměra zatížení pozemku věcným břemenem), jelikož v minulosti došlo ke geometrickému rozdělení původně zatíženého pozemku parc. č. 336/4 ke kterému se váže smlouva o zřízení věcného břemene, a tedy oddělený (oceňovaný) pozemek parc. č. 336/53 je zatížen věcným břemenem v rozsahu svého oddělení od pozemku původního.

Výkon služebnosti je vymezen koridorem o výměře přibližně 252 m² (zaokr.), což představuje přibližně 14 % (zaokr.) celkové výměry pozemku parc. č. 336/53.



## Hodnota věcného břemene

Hodnota věcného břemene byla stanovena postupem podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Protože se jedná o služebnost zřízenou na dobu neurčitou, byla její hodnota stanovena kapitalizací ročního užitku.

Roční užitek byl odvozen z obvyklého tržního nájemného obdobných komerčně využitelných pozemků v dané lokalitě.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - kvalita pozemků |
|---|---|---|---|---|
| Oceňovaný objekt | Přestanov, Přestanov, okres Ústí nad Labem | 1 841 $m^2$ | komerční využití | rovinaté, zpevněné plochy |
| 1 | Podhoří, Ústí nad Labem | 1 300 $m^2$ | srovnatelné | srovnatelné |
| 2 | Pařížská, Teplice | 2 500 $m^2$ | srovnatelné | horší |
| 3 | Krupka, okr. Teplice | 2 000 $m^2$ | srovnatelné | lepší |
| 4 | Nákladní, Teplice | 1 251 $m^2$ | srovnatelné | mírně horší |

### Tabulka provedených korekcí

| č. | Cena požadovaná 1 $m^2$ plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K6 kvalita pozemků | K1 x ... x K4 | Cena odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 15,38 Kč | 0,95 | 14,61 Kč | 1 | 1,03 | 1 | 1 | 1,03 | 14,18 Kč |
| 2 | 10,00 Kč | 0,95 | 9,50 Kč | 1.1 | 0,98 | 1 | 0,97 | 1.04566 | 9,09 Kč |
| 3 | 20,00 Kč | 0.95 | 19,00 Kč | 1.05 | 0,99 | 1 | 1,05 | 1.091475 | 17,41 Kč |
| 4 | 10,00 Kč | 0.95 | 9,50 Kč | 1,1 | 1,03 | 1 | 0.99 | 1,12167 | 8,47 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 12,29 Kč |
| Minimum | 8,47 Kč |
| Maximum | 17,41 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 4,27 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 8,02 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 16,55 Kč |

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Při použití kapitalizační míry ve výši 10 % pro nezastavěné pozemky podle oceňovací vyhlášky je hodnota věcného břemene vypočtena takto:

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1). Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného. Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné
Název

| výměra [m2] | jedn.nájemné [Kč/m2] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | | roční užitek [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 841,00 m2 | 147,48 | 271 510 | 0,00 | | 271 510,- |
| Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok] | | | | | 271 510,- |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): | | | | * | 14 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = | 38 011,40 |
| Míra kapitalizace: 10,00 % | | | | | |
| CBN = roční užitek / p | | | | | |
| CBN = 37 114,56 / 10,0 % | | | | | |
| Hodnota věcného břemene činí | | | | = | 380 114 Kč |
| Hodnota věcného břemeno po zaokrouhlení dle § 50 | | | | = | **380 110 Kč** |

# E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2 300 750,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody:

- Pozemky parc. č. 336/53, 336/56 **2 026 000,- Kč**
- Pozemky parc. č. 336/8, 336/10, 336/25, 336/57, 336/58, 336/59 **4 052 000,- Kč**

Ocenění věcného břemene: **380 110,- Kč**

**O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Hodnota věcného břemene byla stanovena postupem podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Protože se jedná o služebnost zřízenou na dobu neurčitou, byla její hodnota stanovena kapitalizací ročního užitku.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku dle porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

# F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora Mgr. Martina Šmídla, Exekutorský úřad Brno-město, ze dne 01.07.2026, č.j. 231 EX 107/25-79, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení dodatku znaleckého posudku č. 016325, ohledně nemovitých věcí povinné IRONIX EUROPE s.r.o., které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Přestanov, obec Přestanov, okres Ústí nad Labem, a to konkrétně pozemku parc. č. 336/8 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 336/10 jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parc. č. 336/25, pozemku parc. č. 336/53, pozemku parc. č. 336/56, pozemku parc. č. 336/57, pozemku parc. č. 336/58 a pozemku parc. č. 336/59.

Ve výroku III. usnesení byl definován znalecký úkol:

a) Znalci se ukládá, zejména aby zjistil věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanou nemovitou věcí a v případě zjištěných závad se povinně vyjádřil k otázce, zda se jedná o závadu či právo přiměřené (v místě a čase obvyklé) a rovněž i k otázce, zda toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě, a to zejména věcné břemeno váznoucí na pozemku p.č. 336/53, který je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemků p.č. 161/1 a 161/7 – jaká je hodnota takového věcného břemene, vyjádření zda se jedná o závadu či právo přiměřené a zda toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě.

b) Znalci se dále ukládá, aby se vyjádřil ke stavu, kdy na pozemku p.č. 336/8 se již nenachází vrchní stavba bez čp/če – je zde pouze zbytek zpevněné plochy, která sloužila jako základy a základová deska, a zda tato situace nějak ovlivňuje cenu nemovitostí, případně jak, či nikoli.

c) Znalci se dále ukládá, aby řádně a náležitě odůvodnil rozdělení oceňovaných nemovitostí do dvou funkčních celků, a to zejména jaké okolnosti konkrétní okolnosti jej vedly k takovému závěru, okolnosti které dokládají, že nemovité věci spolu tvoří funkční celek.

Ve výroku IV. usnesení byl dále definován znalecký úkol:

Znalci se ukládá, aby nemovité věci, její součásti a příslušenství, věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s touto nemovitou věcí ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci o c e n i l jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

## Odpověď znalce na položené otázky usnesením - Ad výrok III. písm. a)

**Vyjádření, zda byla zjištěna věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanou nemovitou věcí**

Z listu vlastnictví bylo zjištěno, že na oceňovaném pozemku parc. č. 336/53 vázne věcné břemeno (služebnost) chůze a jízdy ve prospěch vlastníků pozemků parc. č. 161/1 a parc. č. 161/7. Hodnota věcného břemene byla stanovena postupem podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Hodnota věcného břemene je vyjádřena ve výrokové části znaleckého posudku níže. Hodnota věcného břemene se odečítá od porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku.

Výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla z činnosti znalce zjištěna.

**Vyjádření, zda se jedná o závadu či právo přiměřené (v místě a čase obvyklé)**

Předmětné věcné břemeno představuje služebnost chůze a jízdy zajišťující oprávněným vlastníkům přístup a příjezd k jejich nemovitostem.

Takový druh služebnosti je běžným institutem občanského práva a standardním způsobem zajištění dopravní obslužnosti sousedních nemovitostí. Obdobné služebnosti se u nemovitostí tohoto charakteru běžně vyskytují a z hlediska svého charakteru nepředstavují neobvyklý způsob omezení vlastnického práva.

Současně však tato služebnost představuje trvalé omezení výkonu vlastnického práva vlastníka zatíženého pozemku, neboť omezuje možnost plného využití dotčené části pozemku, zejména z hlediska manipulace, skladování materiálu nebo případného stavebního využití.

Posouzení, zda se jedná o právo přiměřené ve smyslu § 336a občanského soudního řádu, je primárně otázkou právního posouzení. Znalec se proto vyjadřuje pouze z hlediska charakteru posuzované služebnosti, jejího rozsahu a způsobu výkonu.

S ohledem na charakter posuzované služebnosti, její účel, rozsah a způsob výkonu znalec uzavírá, že z odborného hlediska lze tuto služebnost považovat za právo přiměřené (v místě a čase obvyklé) ve smyslu § 336a občanského soudního řádu.

**Vyjádření, zda toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě**

Předmětné věcné břemeno je zapsáno ve veřejném seznamu a je zjistitelné každému potenciálnímu nabyvateli.

Jedná se o běžnou služebnost chůze a jízdy, která zajišťuje přístup k oprávněným pozemkům. Z hlediska znaleckého posouzení představuje služebnost trvalé omezení výkonu vlastnického práva, které negativně ovlivňuje hodnotu zatíženého pozemku.

Znalci však nepřísluší provádět právní posouzení věci. Odborná činnost znalce spočívá ve zjištění existence práv zatěžujících oceňovanou nemovitou věc, jejich ekonomickém posouzení a zohlednění jejich vlivu na hodnotu oceňované nemovité věci.

Posouzení právních důsledků existence těchto práv, zejména otázky jejich vlivu na samotnou přípustnost, průběh nebo výsledek exekuční dražby, případně na právní možnost zpeněžení nemovitých věcí, znalci nepřísluší, neboť se jedná o otázky právního posouzení náležející soudnímu exekutorovi, popřípadě soudu.

V rámci odborného posouzení znalce lze uvést, že existence předmětné služebnosti sama o sobě nepředstavuje takové omezení, které by z ekonomického hlediska podstatným způsobem snižovalo obchodovatelnost oceňovaných nemovitých věcí. Samotné právní posouzení, zda tato skutečnost představuje překážku zpeněžení nemovitosti v exekuční dražbě nebo jaký má vliv na její průběh, však přesahuje odbornou působnost znalce.

## Odpověď znalce na položené otázky usnesením - Ad výrok III. písm. b)

**Vyjádření ke stavu, kdy se na pozemku parc. č. 336/8 již nenachází vrchní stavba bez čp/če**

Otázka je formulována obecně, aniž by blíže specifikovala, zda směřuje k posouzení vlivu odstranění stavby na obvyklou cenu oproti hypotetickému stavu, kdy by stavba existovala, nebo zda směřuje k posouzení správnosti ocenění podle skutečného stavu ke dni ocenění.

Pokud je otázka míněna tak, zda byla při stanovení obvyklé ceny zohledněna skutečnost, že se na pozemku parc. č. 336/8 již nenachází stavba bez čp/če evidovaná v katastru nemovitostí, znalec uvádí, že při ocenění vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření ke dni ocenění. Na pozemku se nacházela pouze zpevněná plocha představující zbytky základové konstrukce po odstraněné stavbě, a proto odstraněná stavba nebyla do ocenění zahrnuta.

Znalec neposuzoval důvody odstranění stavby ani její stavebně-technický stav před odstraněním, neboť ke dni ocenění již stavba neexistovala a tyto skutečnosti nebyly předmětem zadání ani znaleckého zkoumání.

## Odpověď znalce na položené otázky usnesením - Ad výrok III. písm. c)

### Vyjádření k rozdělení oceňovaných nemovitých věcí do dvou funkčních celků

Usnesení soudního exekutora nestanoví, které nemovité věci mají být oceněny samostatně ani které mají tvořit funkční celek, stejně jako nestanoví kritéria pro jejich vymezení. Posouzení této otázky tak bylo plně ponecháno na odborném úsudku znalce.

Znalec proto při vymezení funkčních celků vycházel ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření, zejména z prostorového uspořádání oceňovaných nemovitých věcí, jejich vzájemné návaznosti a způsobu jejich faktického uspořádání v terénu.

Pozemky parc. č. 336/53 a parc. č. 336/56 tvoří vzájemně související soubor. V době místního šetření byla tato část areálu od zbývajících oceňovaných nemovitých věcí fakticky oddělena mobilním oplocením. Na pozemcích byly v době místního šetření deponovány stavební buňky, které však nejsou součástí oceňovaných nemovitých věcí.

Pozemky parc. č. 336/8, parc. č. 336/10, parc. č. 336/25, parc. č. 336/57, parc. č. 336/58 a parc. č. 336/59 tvoří druhý prostorově související soubor. Tyto pozemky na sebe bezprostředně navazují, nejsou vzájemně fakticky odděleny a nachází se na nich stavba bez čp/če a plocha po odstraněné stavbě, která je dosud evidována v katastru nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že zadání nestanoví konkrétní kritéria pro vymezení funkčních celků, vymezil znalec funkční celky na základě odborného posouzení skutkového stavu zjištěného při místním šetření.

## Odpověď znalce na položené otázky usnesením - Ad výrok IV.

Otázka rozdělení pozemků na funkční celky je již zodpovězena v předchozí odpovědi znalce na položenou otázku.

Na základě provedeného znaleckého posudku se hodnota věcného břemene (služebnosti) chůze a jízdy, které vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 336/53 ve prospěch vlastníků pozemků parc. č. 161/1 a parc. č. 161/7 určuje k datu ocenění částkou po zaokrouhlení ve výši

**380 000,- Kč**

Slovy: Tři sta osmdesát tisíc Kč

Na základě provedeného znaleckého posudku se tržní hodnota pozemků parc. č. 336/53 a parc. č. 336/56 po odečtení hodnoty věcného břemene určuje k datu ocenění po zaokrouhlení částkou ve výši

**1 646 000,- Kč**

Slovy: Jeden milion šest set čtyřicet šest tisíc Kč

Na základě provedeného znaleckého posudku se tržní hodnota pozemků parc. č. 336/8, parc. č. 336/10, parc. č. 336/25, parc. č. 336/57, parc. č. 336/58, parc. č. 336/59 určuje k datu ocenění po zaokrouhlení částkou ve výši

**4 050 000,- Kč**

Slovy: Čtyři miliony padesát tisíc Kč

**V y p r a c o v a l :**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.08.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.08.05 08:01:58 +02'00'

Martin Svoboda
Digitálně podepsal Martin Svoboda
Datum: 2026.08.05 10:25:04 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.08.05 08:01:44 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.08.04 10:54:42 +02'00'

Martin Svoboda | Martin Málek | Ing. Zdeněk Mazáček

**O s t a t n í  ú d a j e :**

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku je účtováno znalečné dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 016325/2026. Dodatek zapsán pod číslem 063958/2026.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Smlouva o zřízení věcného břemene,
Geometrický plán o vymezení věcného břemene,
Srovnávané nemovitosti pro prodej,
Srovnávané nemovitosti pro pronájem

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.01.2026 02:40:00*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 231EX 107/25 pro Mgr. Martin Šmídl*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **530620 Přestanov**

Kat.území: **735078 Přestanov** List vlastnictví: **401**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo*<br>**IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2** | **25795929** | |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| Parcela | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| 336/8 | 516 | zastavěná plocha a nádvoří | | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **336/8** | | | | |
| 336/10 | 513 | zastavěná plocha a nádvoří | | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **336/10** | | | | |
| 336/25 | 1930 | ostatní plocha | jiná plocha | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 336/53 | 1841 | ostatní plocha | ostatní komunikace | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| 336/56 | 283 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 336/57 | 696 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 336/58 | 122 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 336/59 | 501 | ostatní plocha | jiná plocha | |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  **ze dne 29.12.1999,právní účinky vkladu ke dni 11.7.2000**
  **- dle GP č.173-164/1999**
  *Oprávnění pro*
  **Parcela: 161/1, Parcela: 161/7**
  *Povinnost k*
  **Parcela: 336/53**

  *Listina* **Smlouva o věcném břemeni V3 2592/2000.**
  **POLVZ:18/2000** **Z-5800018/2000-510**
  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  **ve výši 350.127,93 Kč.**
  *Oprávnění pro*
  **Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1**
  *Povinnost k*

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

Typ vztahu

*Povinnost k*
Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, čj. -1830263/2025 /2080-84545-109458 ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:23:28. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-1657/2025-510

*Pořadí k* 14.03.2025 13:23

*Související zápisy*
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, čj. -1830263/2025 /2080-84545-109458 ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:23:28. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-1657/2025-510

*Související zápisy*
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, čj. -1830263/2025 /2080-84545-109458 ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:23:28. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-1657/2025-510

○ Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky:
Existující, doposud nezaplacená část kupní ceny ve výši 888.758,- Kč, včetně dohodnuté smluvní pokuty, vše specifikované v bodu 3.2. písm. b) článku smlouvy a dále dluhu kupujícího vůči prodávajícímu, vyplývajícího z povinnosti uhradit smluvní pokutu dle čl. 7. odst. 7.4. smlouvy, zřizuje tímto kupující, jako zástavce, ve prospěch prodávajícího, jako zástavního věřitele, podle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku zástavní právo jako právo věcné.
doba trvání: doba existence dluhu

*Oprávnění pro*
TECHNICAL SUPPORT, s.r.o., Mlýnská 326/13, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 26960214

*Povinnost k*
Parcela: 336/57, Parcela: 336/58

*Listina* Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 14:57:03. Zápis proveden dne 23.12.2025.

V-7757/2025-510

*Pořadí k* 28.11.2025 14:57

○ Zákaz zcizení a zatížení
bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*
TECHNICAL SUPPORT, s.r.o., Mlýnská 326/13, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 26960214

*Povinnost k*
Parcela: 336/57, Parcela: 336/58

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.01.2026 02:40:00*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **530620 Přestanov**

Kat.území: **735078 Přestanov** List vlastnictví: **401**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Listina* **Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 14:57:03. Zápis proveden dne 23.12.2025.**

**V-7757/2025-510**

*Pořadí k* **28.11.2025 14:57**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**

  **pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy**

  *Povinnost k*

  **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-696/2023 - 10 ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 16:14:27. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Klatovy**

  **- Z-1054/2023-404**

  *Související zápisy*

  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

  *Povinnost k*

  **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929 Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-696/2023 -64 ze dne 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2025 15:53:09. Zápis proveden dne 20.11.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

  **Z-4162/2025-510**

- **Zahájení exekuce**

  **pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

  *Povinnost k*

  **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 60223/24-17 ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 11:02:35. Zápis proveden dne 26.11.2024; uloženo na prac. Praha**

  **Z-55958/2024-101**

- **Zahájení exekuce**

  **pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno 619 00**

  *Povinnost k*

  **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.01.2026 02:40:00*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **530620 Přestanov**

Kat.území: **735078 Přestanov** List vlastnictví: **401**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 231 EX-107/2025 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 22:01:42. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Brno-město**

**Z-2047/2025-702**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

**Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Brno-město čj. 231 EX-107/2025 -10 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 22:01:42. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

**Z-913/2025-510**

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

**Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Finanční úřad pro hlavní město Praha, ÚzP Praha 10 čj. -1837508/2025 /2080-84545-109458 ze dne 14.03.2025. Právní moc ke dni 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:21:55. Zápis proveden dne 17.03.2025.**

**Z-1095/2025-510**

*Listina* **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 10 čj. -2001314/2025 /2080-84545-109458 ze dne 19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 08:13:15. Zápis proveden dne 21.03.2025.**

**Z-1142/2025-510**

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929**

**Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 10 čj. -3291876/2025 /2080-84545-109458 ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 15:46:36. Zápis proveden dne 28.04.2025.**

**Z-1451/2025-510**

*Listina* **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 10 čj. -3450259/2025 /2080-84545-109458 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2025 15:23:21. Zápis proveden dne 29.04.2025.**

**Z-1483/2025-510**

- **Zahájení exekuce**

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

*Povinnost k*
IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 34239/25-15 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 60223/24) ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 10:48:01. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Praha
Z-33455/2025-101

○ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2.května 2384, 760 01 Zlín
*Povinnost k*
IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad v Zlíně čj. 207 EX-1404/2025 -14 ze dne 27.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 21:33:37. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-2302/2025-510

*Související zápisy*
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
*Povinnost k*
IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929
Parcela: 336/10, Parcela: 336/25, Parcela: 336/53, Parcela: 336/56, Parcela: 336/59, Parcela: 336/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Zlín čj. 207 EX-1404/2025 -18 ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 21:33:37. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-2303/2025-510

○ Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
*Povinnost k*
IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25795929

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-56860/2025 -14 Spojeno do řízení sp.zn 204 EX 60223/24 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 09:50:24. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Praha
Z-55657/2025-101

*Plomby a upozornění* - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *24.01.2026 02:40:00*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **530620 Přestanov**

Kat.území: **735078 Přestanov** List vlastnictví: **401**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Listina*

- **Smlouva kupní ze dne 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 11:31:01. Zápis proveden dne 30.12.2024.**

  **V-7152/2024-510**

  *Pro:* **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **25795929**

- **Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 14:57:03. Zápis proveden dne 23.12.2025.**

  **V-7757/2025-510**

  *Pro:* **IRONIX EUROPE s.r.o., Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **25795929**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.***

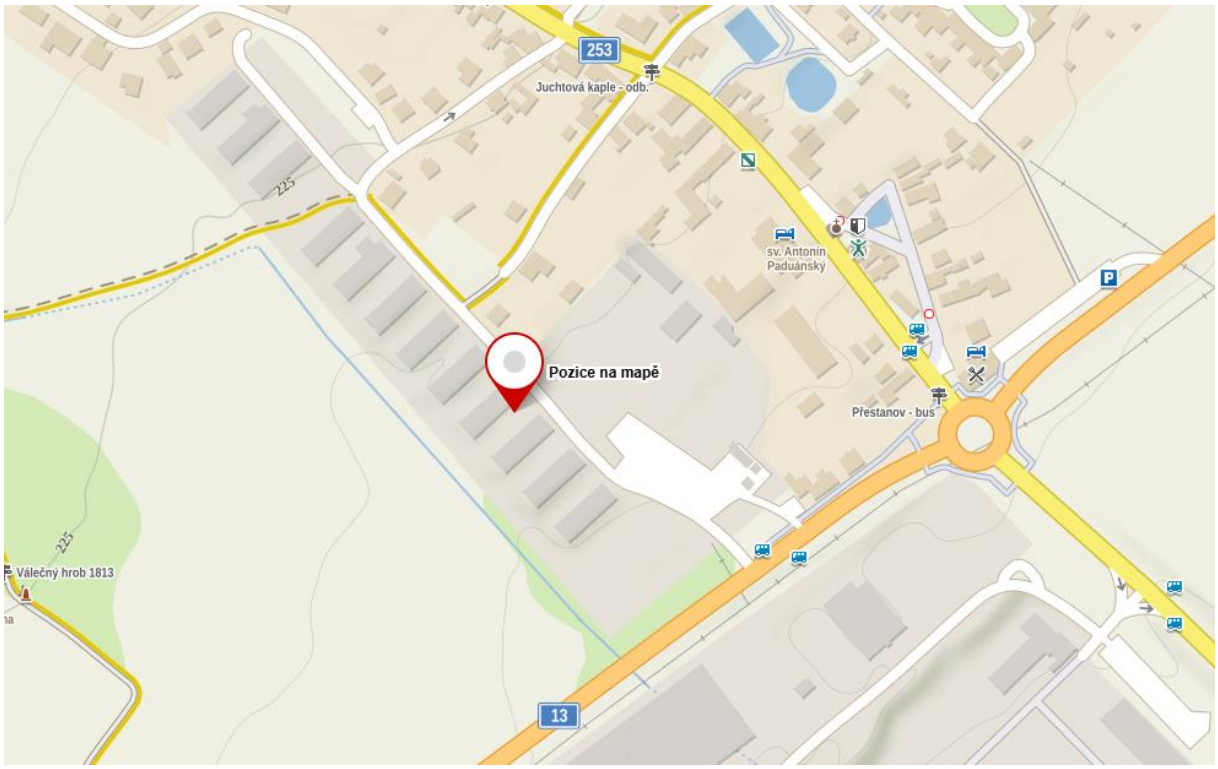
*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 24.01.2026 05:00:13*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

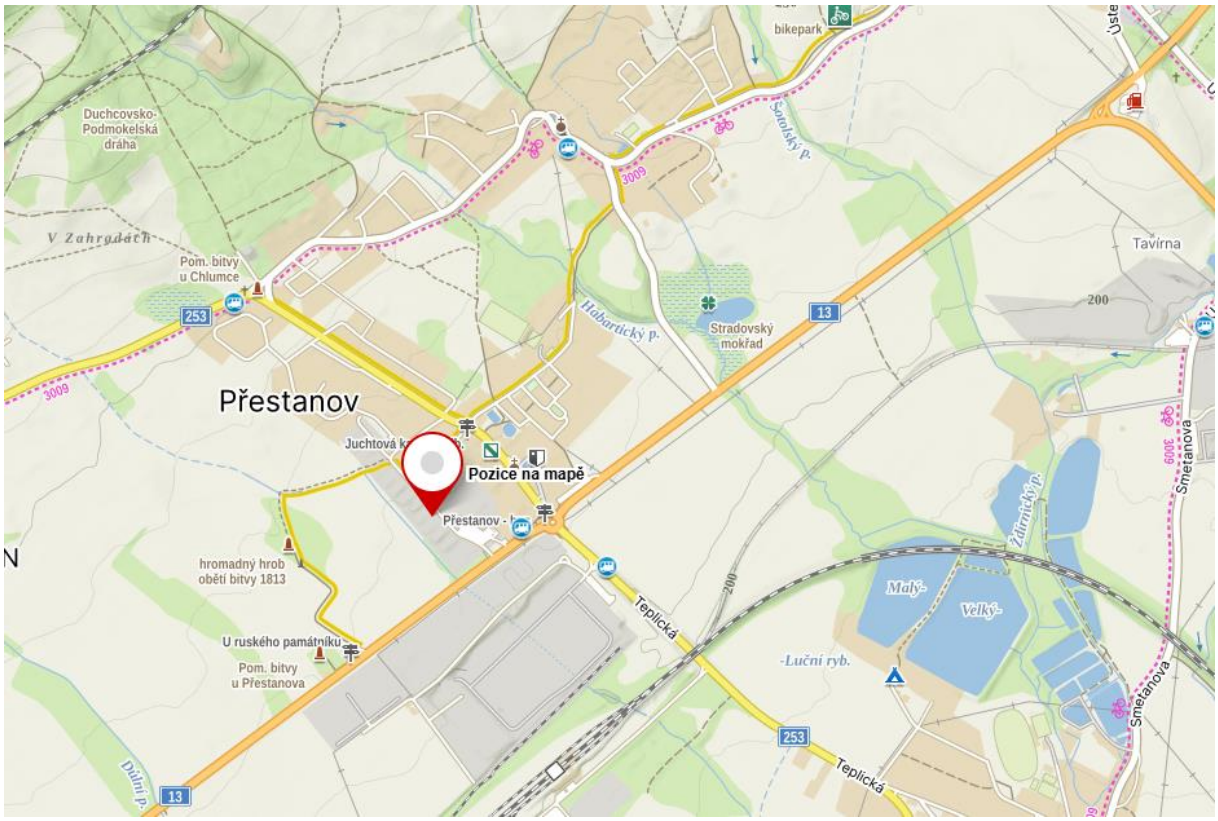
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

## Katastrální mapa



# Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění


















## Smlouva o zřízení věcného břemene



8. srpna 2000

| Kat. území | Pol. výk. změn |
|---|---|
| Přestanov | 18/2000 |
| Poř. číslo | Došlo dne |
| 13-1592/2000 | |

JUDr. JAN HÁJEK
ADVOKÁT
Masarykova 43
Ústí nad Labem

Čís. smlouvy 86/99

# Smlouva
# o zřízení věcného břemene

**Smluvní strany:**

**Česká republika,** zastoupená v právu hospodaření
**Ředitelstvím silnic a dálnic ČR,**
se sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 - Nusle
jednající ekonomickým ředitelem Ing. Petrem Průšou
IČO: 65993390
Bankovní spojení: KB Praha 4, č.ú. 43935-041/0100, VS:
(dále jen vlastník) na straně jedné

a

**Výzkumný ústav anorganické chemie, a.s.,**
se sídlem Revoluční 84, Ústí nad Labem, PSČ 400 01
jednající Ing. Milanem Petrákem, předsedou představenstva
a Ing. Janem Zatloukalem, členem představenstva
IČO: 62243136
(jako oprávněný) na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s § 151n a násl. obč. zák.

**smlouvu o věcném břemeni**

I.

1) Česká republika, zastoupená v právu hospodaření Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, je vlastníkem pozemkové parcely p.č. 336/4 v k.ú. a obci Přestanov, okres Ústí nad Labem, zapsané na LV č. 106 pro k.ú. Přestanov vedeného u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem.

2) Česká republika, zastoupená Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, zřizuje tímto na pozemkové parcele uvedené v čl. I. odst. 1 věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy v délce 120 m a šířce 5 m, jak vyplývá z geometrického plánu č. 173-164 vyhotoveného společností GON s.r.o. se sídlem v Ústí nad Labem, ověřeného dne 2.12.1999, pod č. 164/1999, ing. Jiřím Mlejneckým, úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

II.

1) Výše uvedené právo odpovídající věcnému břemenu je zřízeno ve prospěch všech vlastníků stavební parcely č. 161/1 v k.ú a obci Přestanov, okres Ústí nad Labem, to jest ve prospěch výše uvedeného oprávněného, jakož i všech budoucích vlastníků této stavební parcely č. 161/1 s tím, že zavazuje oprávněného a všechny budoucí vlastníky pozemkové parcely p.č. 336/4 v k.ú. a obci Přestanov, okres Ústí nad Labem, zapsané pro dané k.ú. a obec na LV č. 106.

2) Oprávněný toto právo odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný se zavazuje tomu odpovídající povinnost trpět. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká uzavřením této smlouvy, vyžaduje však zápis vkladem do katastru nemovitostí Katastrálním úřadem v Ústí nad Labem.

III.

1) Věcné břemeno přechází v rozsahu daném touto smlouvou i na případné právní nástupce obou smluvních stran a zároveň přechází i na všechny případné další vlastníky předmětných pozemků výše uvedených.

2) Věcné břemeno se zřizuje za jednorázovou dohodnutou finanční úhradu ve výši 50.000,- Kč (slovy: Padesáttisíckorunčeských), kterou uhradí oprávněný povinnému převodem na jeho účet č. 43935-041/0100, vedený u KB Praha 4, VS: 2689.

IV.

1) Na základě této smlouvy provede Katastrální úřad do katastru nemovitostí na LV č. 106 pro pozemkovou parcelu p.č. 336/4 v k.ú. Přestanov tyto změny: V části CLV se zapíše: Věcné břemeno na pozemkovou parcelu p.č. 336/4 vedené na LV č. 106 v k.ú. Přestanov spočívající v právu chůze a jízdy v délce 120 m a šířce 5 m dle geometrického plánu ve prospěch Výzkumného ústavu anorganické chemie, a.s. IČO: 62243136. Ostatní části beze změny.

2) Oprávněný uděluje plnou moc JUDr. Janu Hájkovi k sepisu této smlouvy a zastupování v řízení před Katastrálním úřadem.

V.

1) Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely vážně, svobodně, vědomy si následků z ní vyplývajících a na důkaz toho připojují své podpisy.

2) Tato smlouva byla sepsána JUDr. Janem Hájkem, advokátem v Ústí nad Labem, podle vůle a pokynů smluvních stran v pěti stejnopisech z nichž každý má stejnou platnost.

V Ústí nad Labem dne 29.12.1999

Výzkumný ústav anorganické chemie, a.s.

Ing. Milan Petrák,
předseda představenstva

Ing. Jan Zatloukal,
členem představenstva

V Praze dne 29.12.1999

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR - 57 -

Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR
Ing. Petr Průša, ekonomický ředitel

Potvrzuji, že jsem tuto listinu sepsal a že jsem zjistil totožnost jednajících osob, které tuto listinu podepsaly.

JUDr. Jan Hájek, advokát

JUDr. JAN HÁJEK
ADVOKÁT
Masarykova 43
400 01 Ústí nad Labem

# Geometrický plán o zřízení věcného břemene

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | Poznámka | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely ha | Výměra parcely m² | Druh pozemku / Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely ha | Výměra parcely m² | Druh pozemku / Způsob využití | Nabyvatel | Způs. určení výměr | Dil přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí | Dil přechází z pozemku označeného v dřívější paz. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu ha | Výměra dílu m² | Označení dílu |
| 336/4 | | | | | | | | | | | | 105 | | | |

Druh věcného břemene : právo chůze a jízdy
Oprávněný : VÝZKUMNÝ ÚSTAV ANORGANICKÉ CHEMIE a.s., Revoluční 84, Ústí nad Labem

Seznam souřadnic (S–JTSK)

| Číslo bodu | Y | X | Poznámka |
|---|---|---|---|
| 2901730001 | 768937.05 | 972126.49 | kraj komunikace |
| 2901730002 | 768934.13 | 972129.75 | kraj komunikace |
| 2901730003 | 768934.21 | 972132.72 | kraj komunikace |
| 2901730004 | 768937.54 | 972131.84 | kraj komunikace |
| 2901730005 | 768937.52 | 972139.18 | kraj komunikace |
| 2901730006 | 768933.71 | 972138.15 | kraj komunikace |
| 2901730007 | 768924.22 | 972148.28 | hřeb |
| 2901730008 | 768910.69 | 972162.38 | hřeb |
| 2901730010 | 768936.97 | 972125.56 | kraj komunikace |
| 2901730011 | 768934.10 | 972128.58 | kraj komunikace |
| 2900820013 | 768885.59 | 972225.08 | kraj komunikace |
| 2900820201 | 768890.33 | 972227.89 | kraj komunikace |
| 2900820020 | 768897.13 | 972220.04 | kraj komunikace |
| 2900820019 | 768901.43 | 972217.19 | kraj komunikace |
| 2900820012 | 768891.38 | 972219.06 | kraj komunikace |

t nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

## GEOMETRICKÝ PLÁN
pro *zřízení věcného břemene*

Zhotovil: GON s.r.o.
ZEYEROVA 721/40
400 03 Ústí nad Labem

Číslo plánu: 173–164/1999
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Přestanov
Kat. území: Přestanov
Mapový list: Ústí n.L. 7–6/12

Kód způsobu určení výměr: 2–ze souřadnic v S–JTSK
1–jiným číselným způsobem, 0–graficky

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Ing. Jiří MLEJNECKÝ ... oprávněný zeměměřický inženýr

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Ing. Mlejnecký
Dne 2.12.1999 Číslo 164/1999

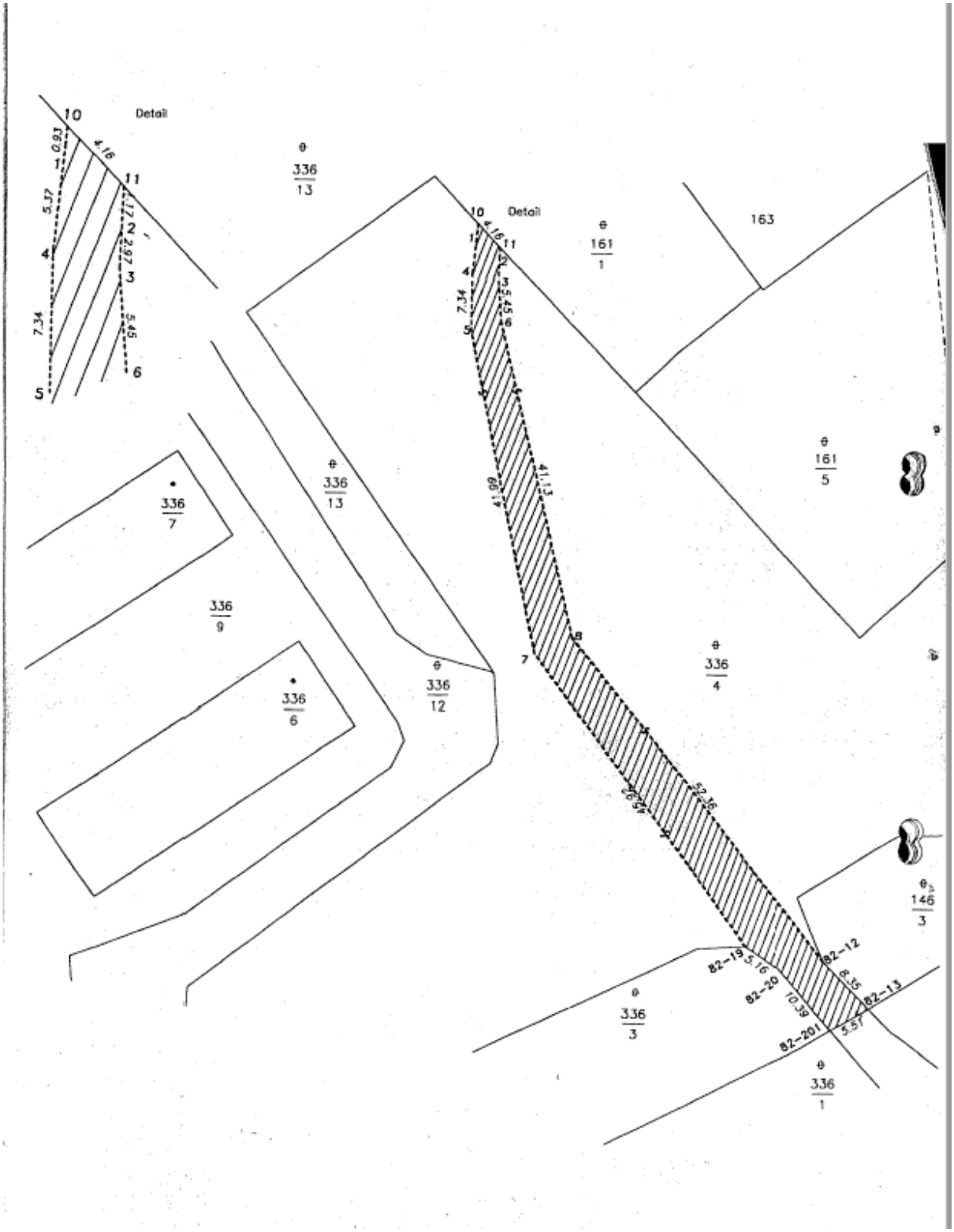
Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dodržení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Katastrální úřad v Ústí nad Labem

Souhlas katastrálního úřadu potvrdil:
Ing. Mizerová Jaroslava
Dne 27. 12. 1999 Číslo 1438/99

Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.


Detail
Detail
336/13
336/13
336/13
336/12
336/7
336/9
336/6
161/1
161/5
163
336/4
336/3
336/1
146/3
10
11
1
2
3
4
5
6
7
8
9
7.34
5.37
4.16
0.93
2.97
5.45
41.13
82-12
82-13
82-19
82-20
82-201
5.16
8.35
10.39
5.57

# Srovnávané nemovitosti pro prodej

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

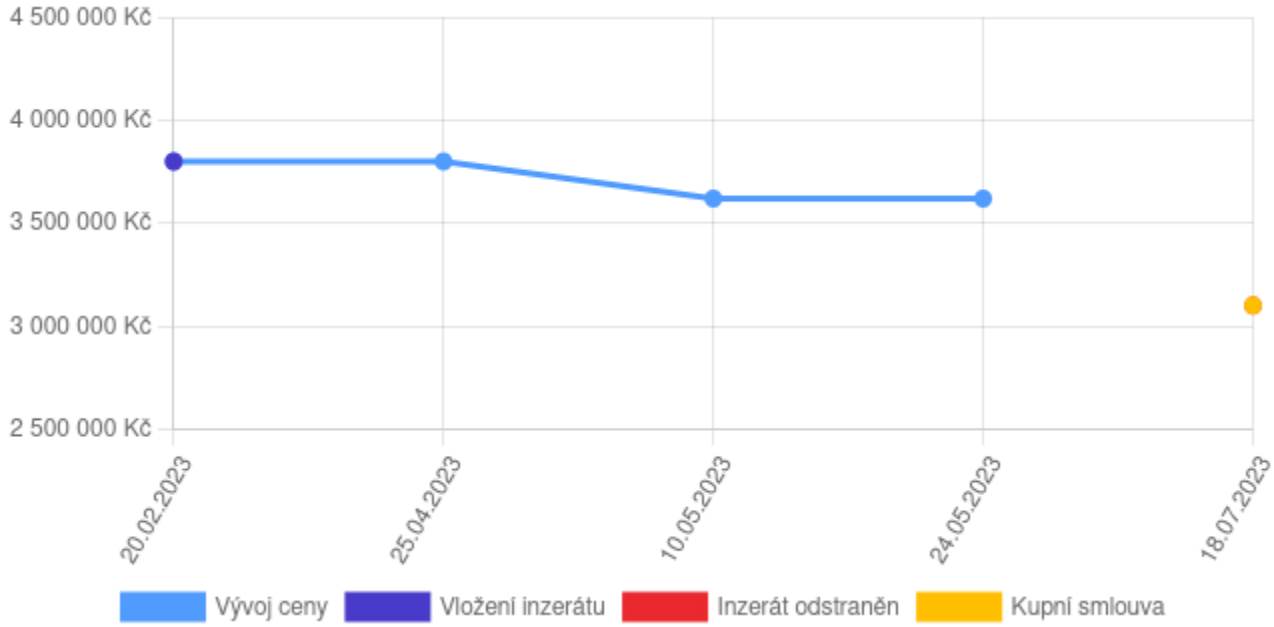
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Nové Modlany, Krupka, okres Teplice | **Cena dle KS** | 3 100 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 18.07.2023 | **Číslo řízení** | V-3568/2023-509 |
| **Přípojky** | Ne | **Elektřina** | 230V a 400V, 230V |
| **Druh pozemku** | Komerční pozemek | **Plocha pozemku** | 5 196 $m^2$ |
| **Poloha nemovitosti** | Okraj obce | **Příjezdová cesta** | Asfaltová |
| **Dostupnost dopravy** | Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus | | |

Pozemek vhodný ke komerčním účelům na okraji města Krupka. Dle územního plánu, je možné pozemek využít ke stavebním účelům (průmyslová a řemeslná výroba, sklady a zařízení pro skladování, distribuce, manipulační plochy, odstavné a parkovací plochy.... ) Na parcele je přípojka elektřiny 80A. Blízko promyslové zóny. Dopravní dostupnost, MHD, vlak.

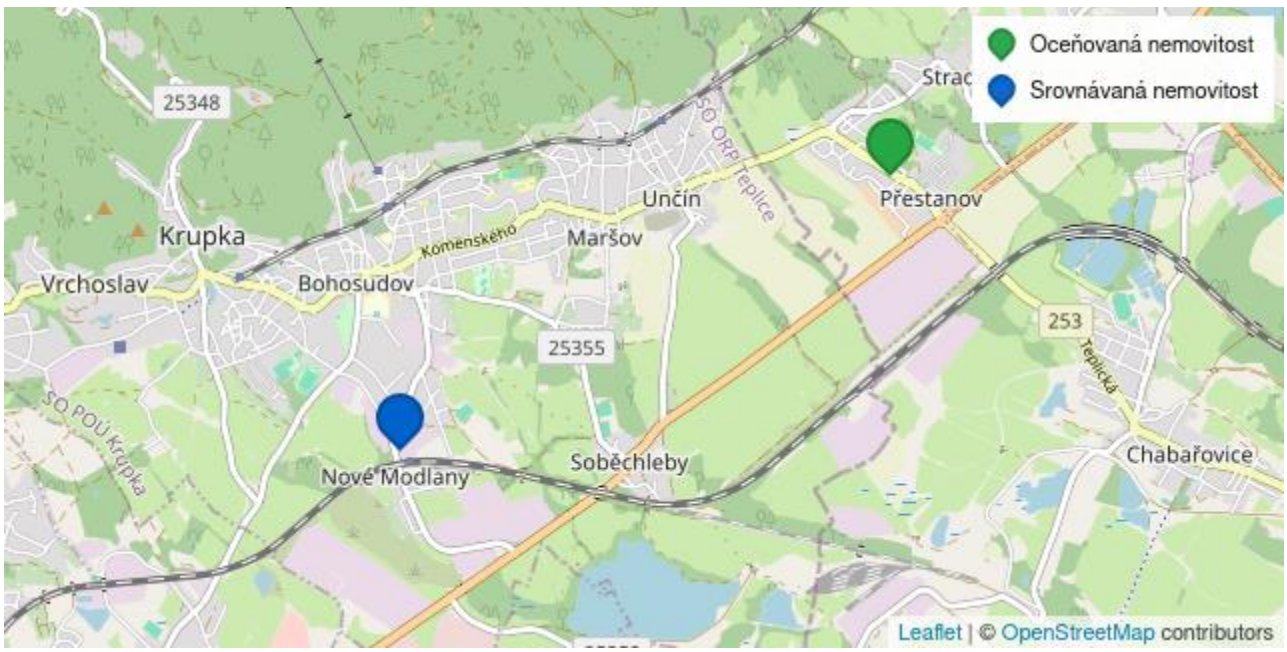
## 2. Fotodokumentace



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




### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | **Cena dle KS** | 2 564 000 Kč |
| **Právní účinky ke dni** | 23.02.2024 | **Číslo řízení** | V-1105/2024-510 |
| **Druh pozemku** | Komerční pozemek | **Plocha pozemku** | 1 704 $m^2$ |

Nabízíme k prodeji pozemek 395/22 , k.ú. Krásné Březno o výměře 1704 m2. Dle územního plánu se pozemek nachází v ploše VL – plochy výroby a skladování - lehký průmysl a) převažující účel využití - umístění a rozvoj výroby a skladových areálů b) přípustné - zařízení lehké výroby a služeb druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí - sklady a skládky materiálu - motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot - administrativa a správa, veřejné provozy - obchodní zařízení - odstavné plochy pro nákladní dopravu - sběrné dvory - nezbytná dopravní a technická infrastruktura c) podmíněně přípustné - ostatní ubytovací zařízení - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území d) podmínky prostorového uspořádání - zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min 35% výměry pozemků bude tvořit zeleň e) nepřípustné - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnost Pozemek je pronajatý do 31.3.2024. Následně volný.  Pro bližší informace nás kontaktujte mailem.

## 2. Fotodokumentace

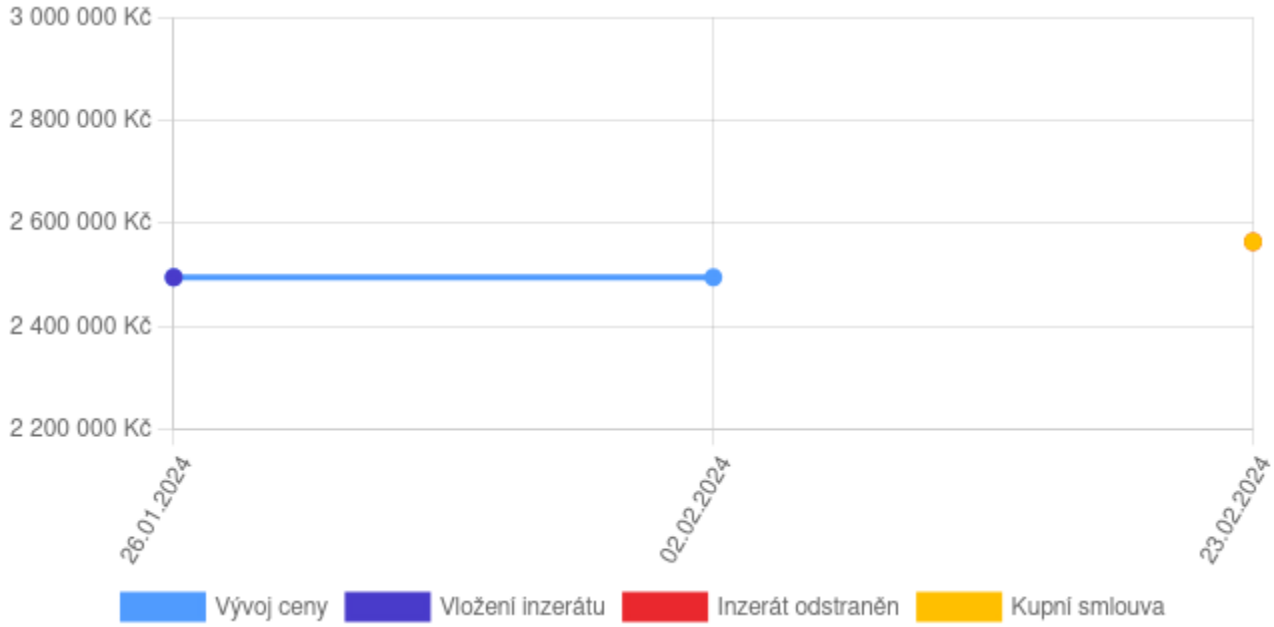




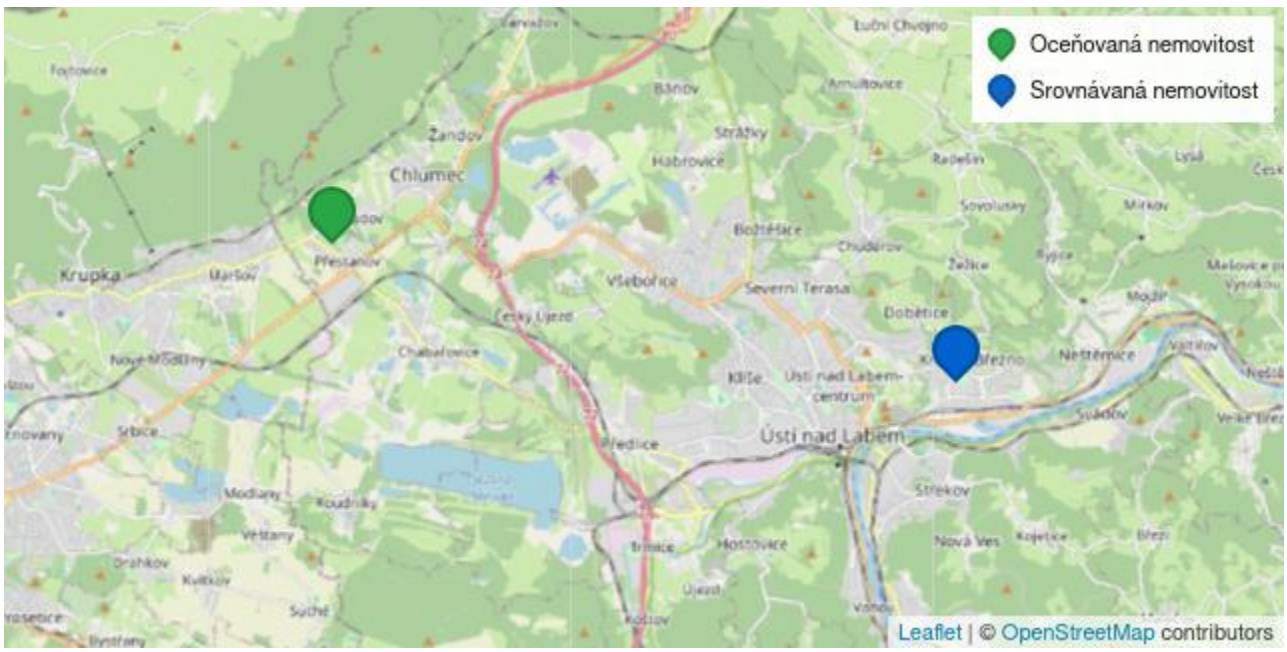





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)




### 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

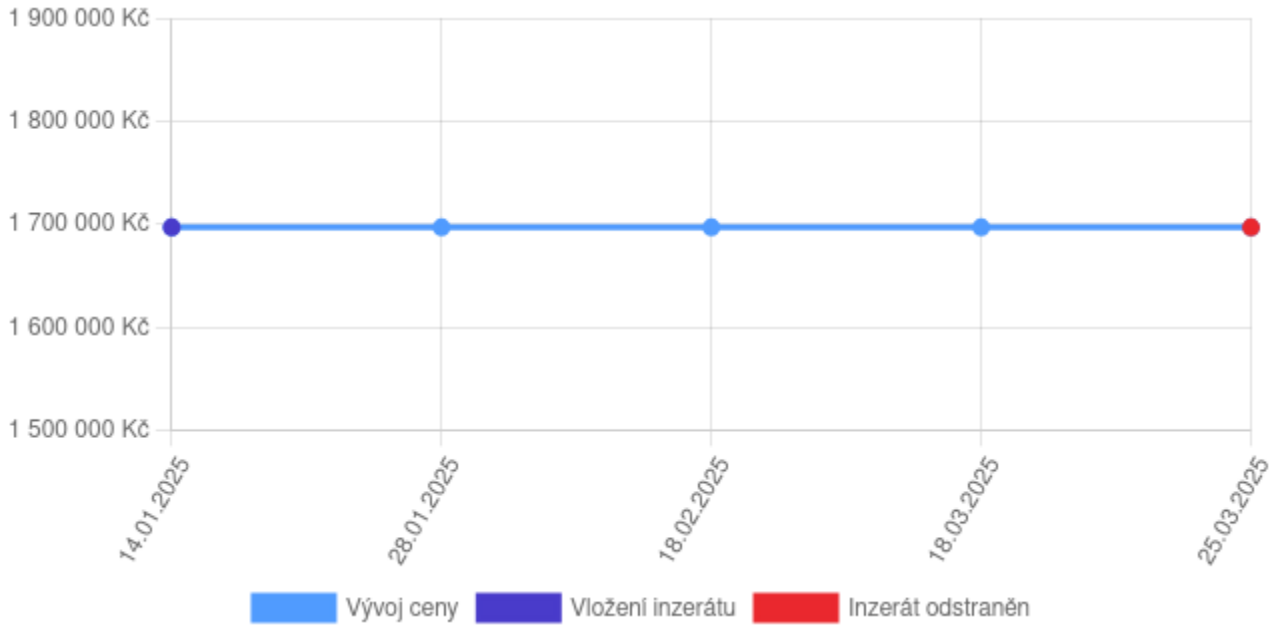
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Ruská, Dubí, okres Teplice | **Cena** | 1 697 000 Kč |
| **Druh pozemku** | Komerční pozemek | **Plocha pozemku** | 1 642 $m^2$ |

Nabízíme k prodeji komerční pozemky o výměře 1642m2 v obci Dubí, na hlavní komunikaci, ulice Ruská. Jedná se o hlavní dopravní tepnu mezi městy Teplice a Dubí a v těsné blízkosti hraničního přechodu do Německa. Na této komunikaci je velmi silná průjezdnost dopravy.

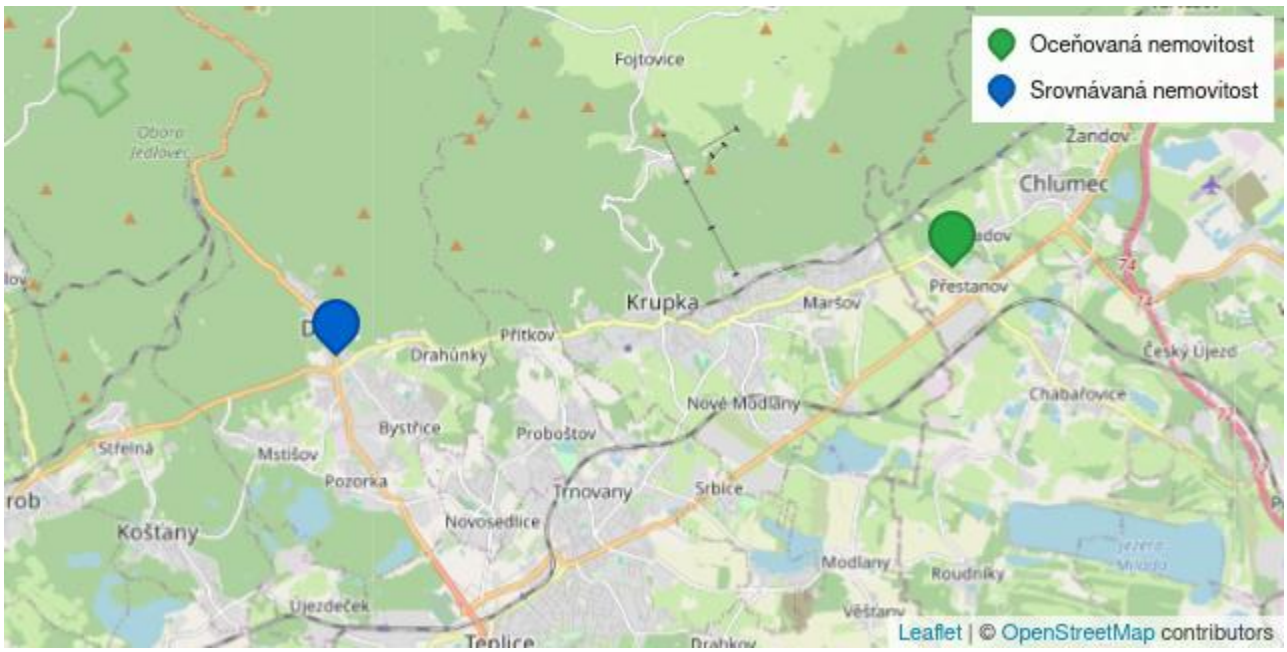
## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

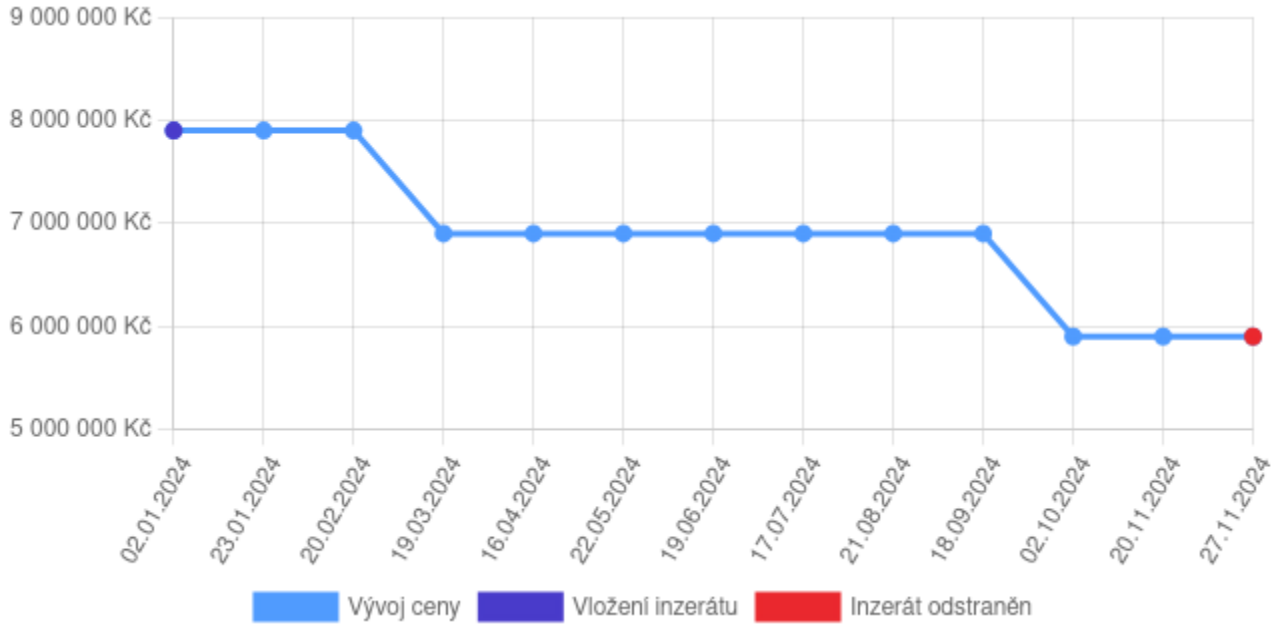
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | **Cena** | 5 900 000 Kč |
| **Poznámka k ceně** | Včetně provize realitní kanceláře, právního servisu a advokátní úschovy. | **Druh pozemku** | Komerční pozemek |
| **Plocha pozemku** | 6 761 $m^2$ | **Poloha nemovitosti** | Okraj obce |
| **Příjezdová cesta** | Asfaltová | **Dostupnost dopravy** | Dálnice, Silnice, Autobus, Vlak |

Nabízíme Vám příležitost koupě pozemku pro komerční výstavbu o výměře 6 761 m2 v blízkosti nájezdu na dálnici D8 v ulici Edisonova v Trmicích. Dle územního plánu se pozemek nachází v ploše pro výrobu a skladování - drobná výroba a služby. Pozemek je přístupný přímo z obecní komunikace, kterou prochází obecní vodovod a kanalizace. Konkrétní možnost napojení bude nutno řešit s příslušným distributorem dle připraveného projektu. Co se týká napojení na zdroj elektrické energie, okolní budovy mají toto řešené přímo napojením na přilehlou teplárnu. Pozemek je vyčištěn od náletů a původních budov. V katastru nemovitostí je zapsáno věcné břemeno elektrického vedení a pozemky jsou umístěny v ochranném pásmu dráhy, ve kterém je možno po odsouhlasení předmětného záměru správou železnic stavět. Pokud Vás tato nabídka zaujala, stačí vyplnit kontaktní formulář a do emailu automaticky obdržíte veškeré bližší informace, které máme k nemovitostem k dispozici. Budeme se na Vás těšit při osobní prohlídce. více

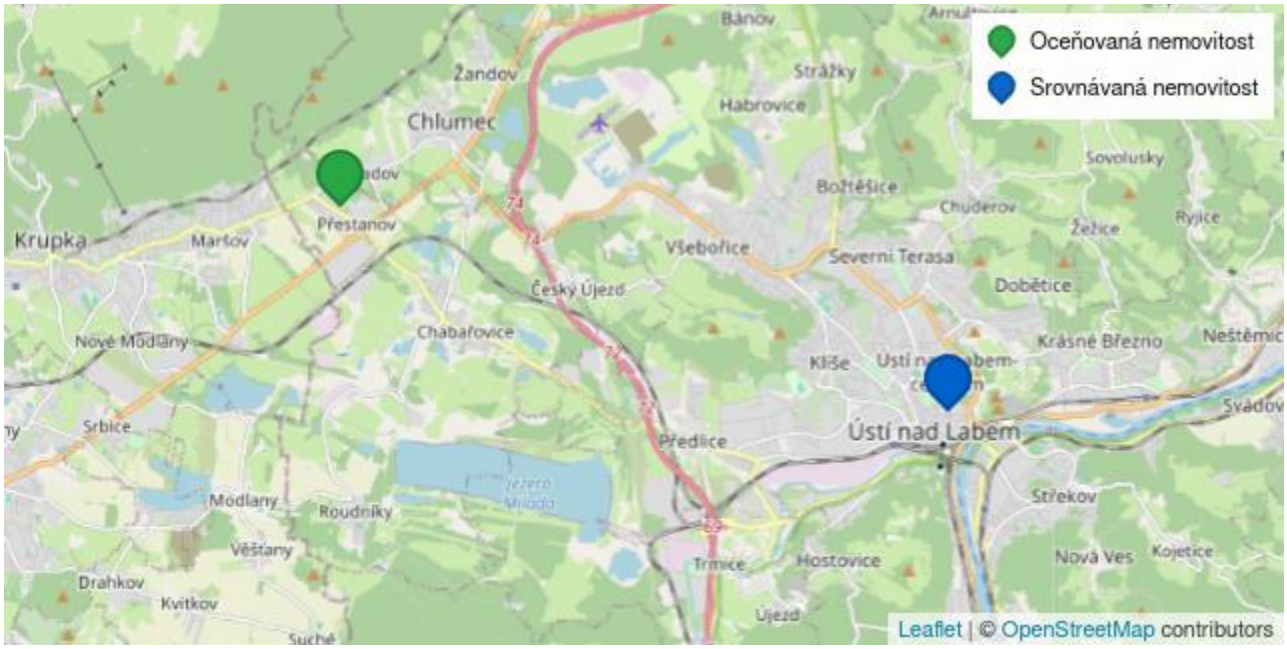
## 2. Fotodokumentace



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




### 4. Mapové zobrazení



# Srovnávané nemovitosti pro pronájem

# Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Podhoří, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem | **Cena** | 20 000 Kč (15,38 Kč/m2) |
| **Elektřina** | 230V | **Druh pozemku** | Komerční pozemek |
| **Plocha pozemku** | 1 300 $m^2$ | **Dostupnost dopravy** | Silnice |

Nabízíme k pronájmu zpevněné plochy vhodné například ke skladování sypkých materiálů, parkování karavanů, autoservis, parkoviště kamionů apod. Jedná se o dvě plochy, každá o rozloze 1300 m2, v oploceném areálu vedle ACERu. Cena za jednu plochu (1300 m2) je 20 000 Kč měsíčně. Možnost připojení elektřiny a vody. Možnost postavení kanceláře ve formě stavební buňky. Pro více informací mě prosím kontaktujte telefonicky.

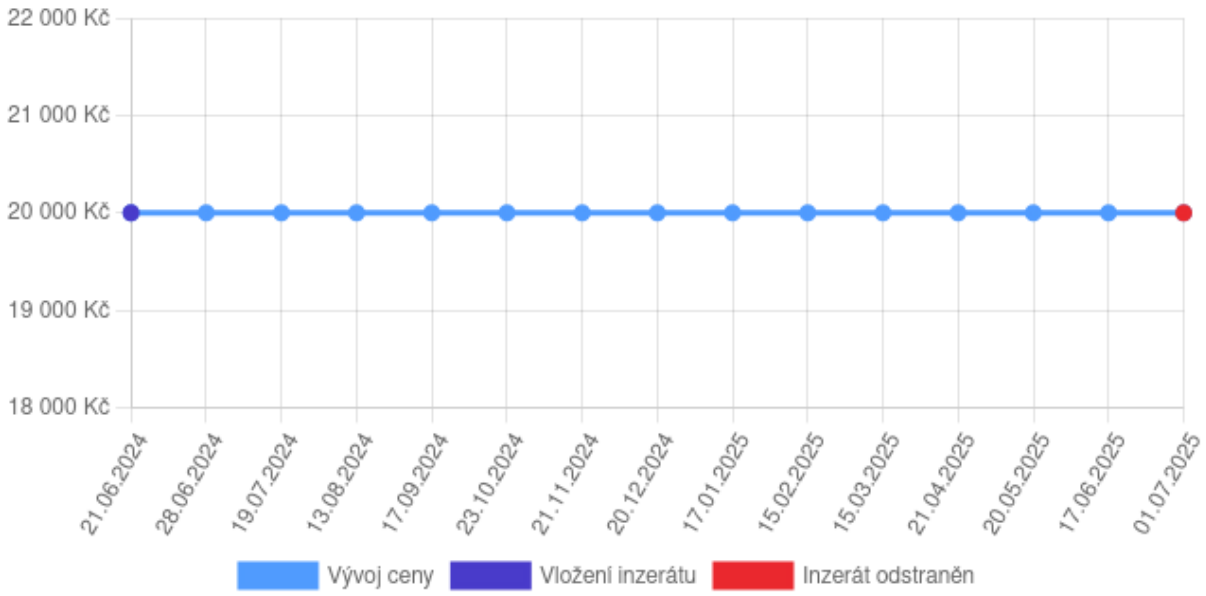
## Fotodokumentace



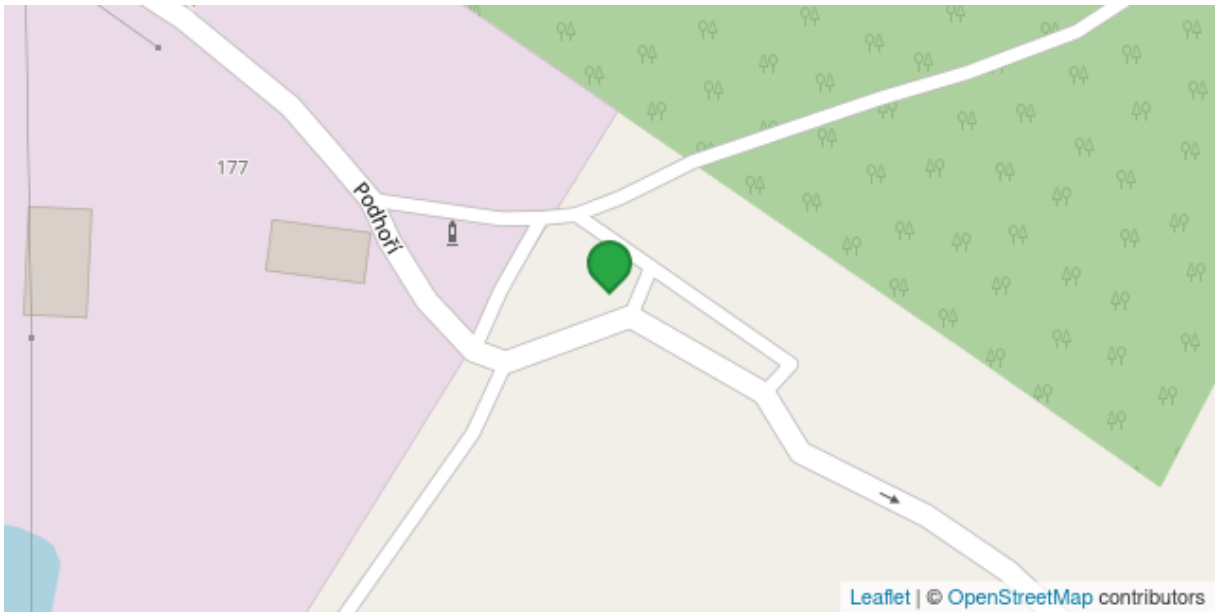




### Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



**Mapové zobrazení**



# Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Pařížská, Teplice, okres Teplice | **Cena** | 25 000 Kč (10 Kč/m2) |
| **Druh pozemku** | Komerční pozemek | **Plocha pozemku** | 2 500 $m^2$ |

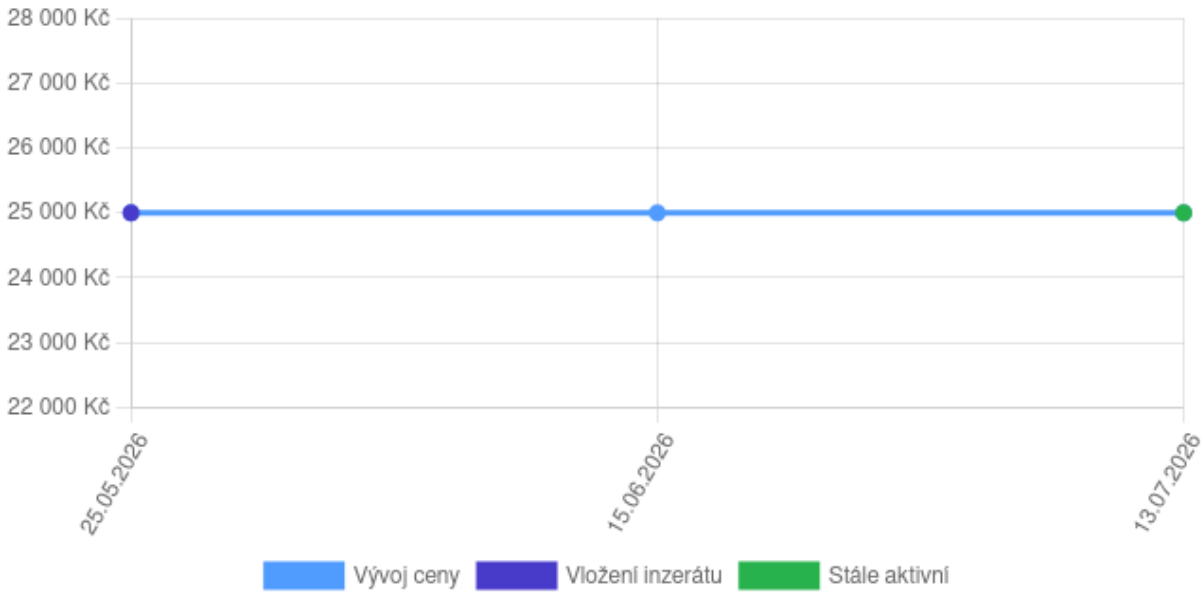
Nabízíme k PRONÁJMU - Parkovací, venkovní skladovací plochu s možností pronájmu i části pronajímané plochy.Pronájem odstavné, parkovací, skladové a manipulační plochy v centru města Teplice s celkovou výměrou cca až 2500m2. Plocha se nachází v lokalitě Bílá cesta Teplice, je v hodná jako venkovní odstavná a skladová plocha, případně parkovací plocha včetně parkovaní dodávek. Má samostatný vjezd a výjezd, plocha je oplocená. Preferujeme pronájem jako celek s možností i po částech.Cena pro jednoho nájemce je 25.000,- Kč měsíčně. Pronájem po částech pronajímané plochy dle dohody s jednotlivými nájemci.Adresa: křižovatka ulic Novoveská a Pařížská, Teplice dle snímku z KN se zákresem v obrázcích.

## Fotodokumentace

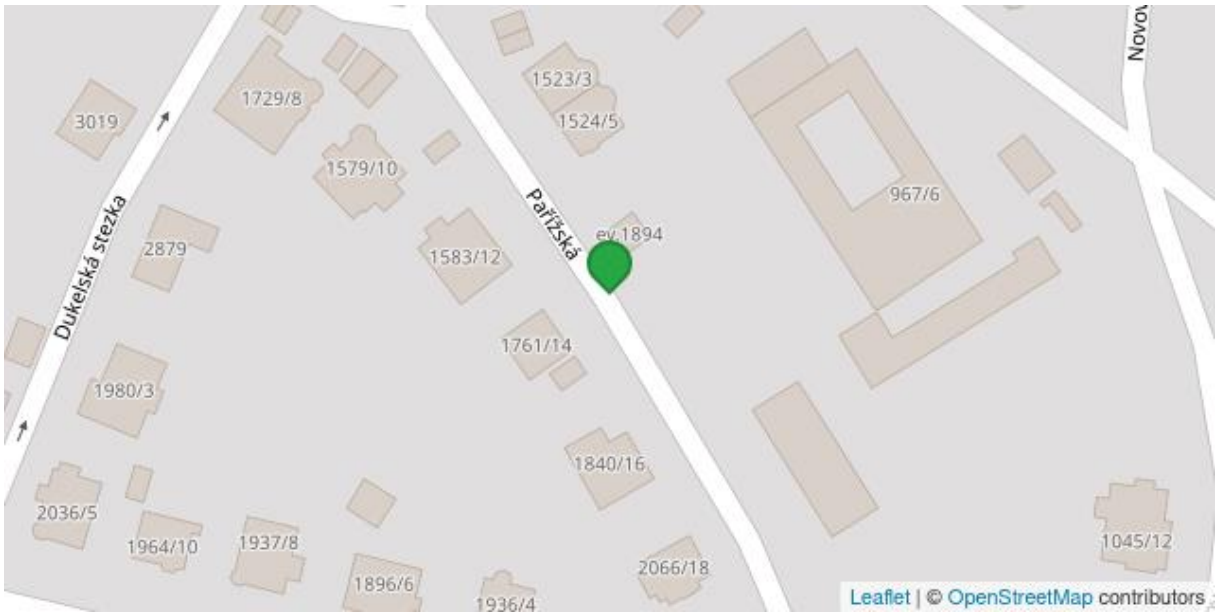




### Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



**Mapové zobrazení**



# Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Krupka, okres Teplice | **Cena** | 40 000 Kč (20 Kč/m2) |
| **Druh pozemku** | Komerční pozemek | **Plocha pozemku** | 2 000 $m^2$ |

Nabízíme pronájem zpevněné venkovní plochy ke komerčnímu využití  na atraktivním místě, která se nachází v Krupce 5 km severně od Teplic, v blízkosti dálnice D8 (10 km).  Zastávka MHD se nachází v těsné blízkosti. Nádraží Krupka-Bohosudov je ve vzdálenosti 2 km s možností vedlejších obslužných kolejí.K dispozici venkovní plocha:-  4 000 m2- 1 000 m2Možnost děleni od 500 m2.Příjezd pro TIR bezproblémový, pozemek je průjezdný,Moderní systém ostrahy 24/7 (kamery, pohybová čidla, osvícení, záznam, výjezd zásahové jednotky).Plochy zpevněné z větší části betonové, ostatní asfaltové.Areál má měřená el. přípojná místa (e.g. nabíjení návěsů, připojení obytné buňky)Mobilní kanceláře nebo sociální zázemí jsou možné po předchozí domluvěDobrá dostupnost z hlavní komunikace,Ideálně jako odstavné a parkovací plochy,Celý prostor areálu je oplocen a nadstandardně zabezpečen (24/7 ostraha, kamerový systém). Pro případného klienta je možno upravit venkovní dispozice.Pro více informací kontaktujte naše makléře.Neplatíte provizi.

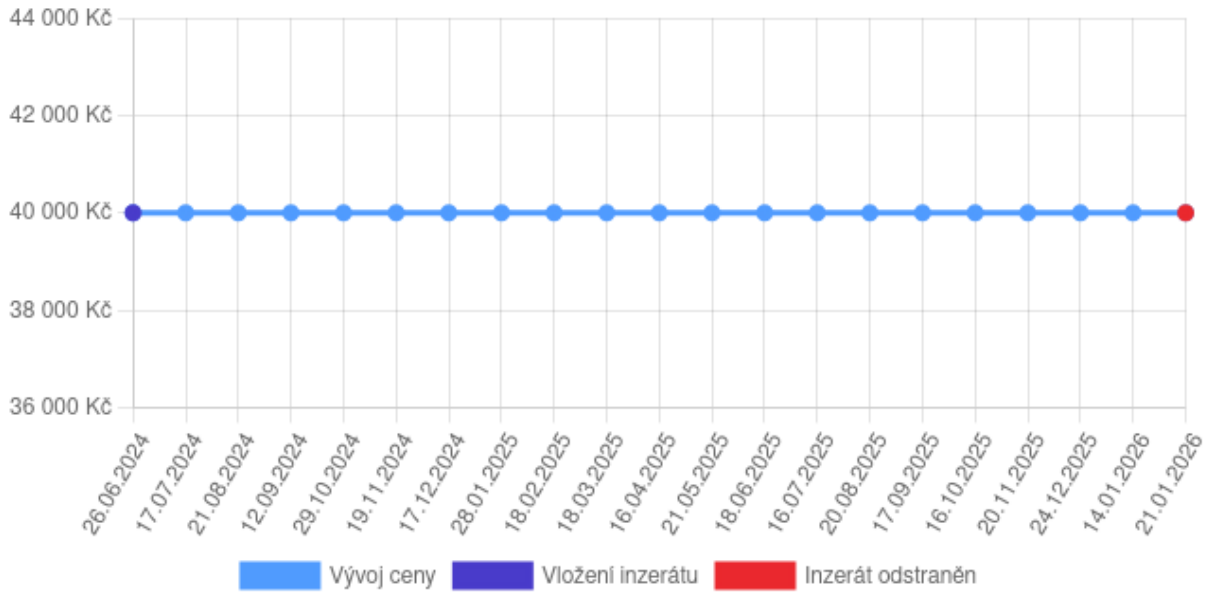
## Fotodokumentace








## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



# Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

## Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Nákladní, Teplice, okres Teplice | **Cena** | 12 510 Kč (10 Kč/ m2) |
| **Voda** | Vodovod | **Kanalizace** | Veřejná kanalizace |
| **Elektřina** | 230V a 400V | **Druh pozemku** | Komerční pozemek |
| **Plocha pozemku** | 1 251 $m^2$ | **Příjezdová cesta** | Asfaltová |

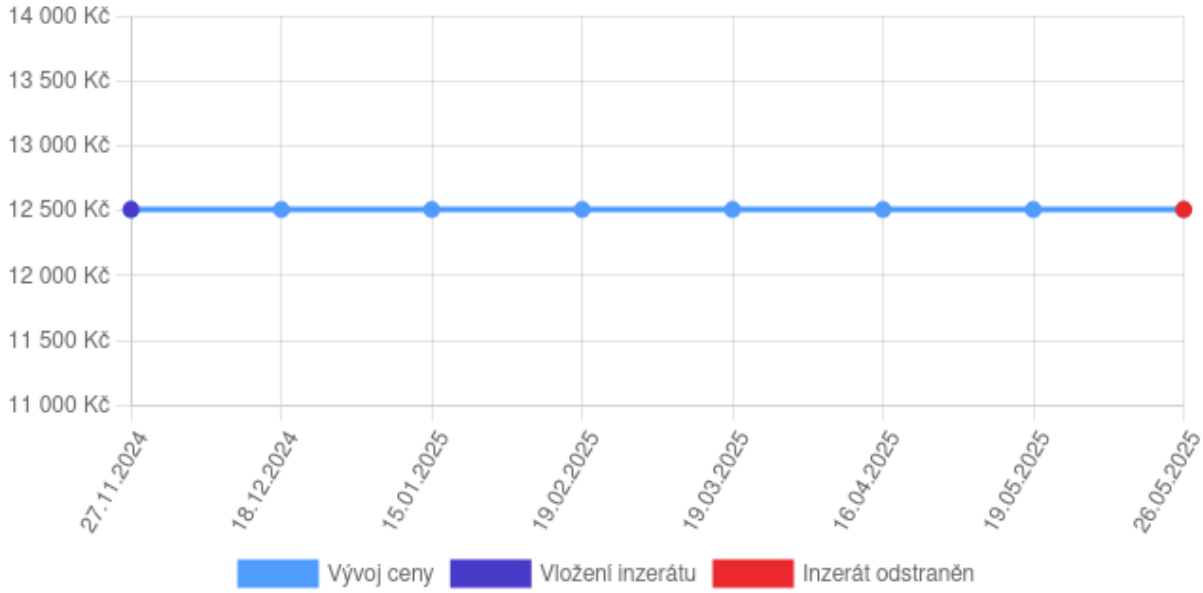
Pronajmu plochu v Teplicích na hlavním tahu Nákladní ul.Zpevněno obrusemVjezd přes 2 brány. 1.do areálu 2.brána přímo na pozemekMožnost pronájmu kanceláře a sociálního zázemí pro pozemekVelikost 1.251m2

## Fotodokumentace





## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení

