

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012325/2026

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Koštov pro exekuční řízení č.j. 139 EX 14969/24.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor</b>
	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

**OBVYKLÁ CENA**

**108 000 Kč**

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.05.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 20.05.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemku parc. č. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 28 Koštov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 221 (zahrada), vše v kat. území Koštov, obec Trmice, část obce Koštov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 57.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.03.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.01.2026 pod č.j. 139 EX 14969/24,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.03.2026,

- list vlastnictví č. 57 ze dne 29.01.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.02.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 11.02.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 11.02.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1157/2026-510. Podání k okamžiku 24.02.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1866899,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6808/2025-509. Podání k okamžiku 10.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1832500,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2589/2025-509. Podání k okamžiku 14.05.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1527905.

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

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Koštov  
Adresa nemovité věci: Koštov č.p. 28, 400 02 Trmice - Koštov

#### Místopis

Město Trmice se nachází 5 km jihozápadně od Ústí nad Labem. Do katastru obce patří Koštov a Újezd. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Trmice mají ordinaci praktičtí lékaři a stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče. Z další občanské vybavenosti je zde poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Dopravní obslužnost zajišťují trolejbusy MHD a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc - rodinný dům č.p. 28 se nachází v okrajové zastavěné místní části Koštov ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Koštov“ se nachází cca 340 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Koštov“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 219 Město Trmice, Fügnerova 448/29, 40004 Trmice  
parc. č. 175/1 Město Trmice, Fügnerova 448/29, 40004 Trmice

## **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o řadový krajní rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Dům není podsklepený. Konstrukce budovy je zděná z cihel a její stavebně technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, fasádní omítka nese silné známky opotřebení a na mnoha místech opadáva. Budova je neobývaná a je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z pálených tašek typu bobrovka. Část krytiny chybí. Na střeše jsou dešťové žlaby v havarijním stavu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Vchodové dveře do budovy v ulici jsou zazděné a ve dvoře jsou dřevěné plné. Okna domu jsou plastová nebo původní dřevěná. K domu patří z části oplocená zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojky elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 220 se nachází stavba rodinného domu č.p. 28. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 478 m<sup>2</sup>. Na pozemek parc. č. 220 navazuje pozemek parc. č. 221, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 277 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou z části oplocené, rovinaté, travnaté a neudržované. Na pozemcích se dále nachází dřevěná kolna. Přístup je přes pozemky parc. č. 219 a parc. č. 175/1, které jsou ve vlastnictví města Trmice.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.03.2026 bez účasti povinné. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
  - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- velikost pozemku 1100 m<sup>2</sup>,
- stavebně technický stav špatný,
- lokalita v okruhu cca 10 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 28 Kořtov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Výměra pozemku:</b>	755,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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


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

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


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

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

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>1.</b>	<b>Rodinný dům Trmice</b>	
<b>Lokalita:</b>	Vančurova 663/39	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům o dispozici 3+1 v části Trmic, ulice Vančurova. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci. Součástí prodeje je pozemek o velikosti 304 m <sup>2</sup> . Parkování je možné přímo před domem. Z přední strany jsou již nová plastová okna a vstupní dveře, jinak je dům v původním stavu. Vytápění je parovodem, které zajišťuje velmi nízké provozní náklady s možností ohřevu vody. Aktuálně je v domě připojen bojler. K dispozici je také sklep a půda. Jedná se o řadovou krajní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je mansardová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
<b>Pozemek:</b>	304,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 24.02.2026 (V-1157/2026-510)</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,05	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 850 000 Kč	0,60	1 710 000 Kč

<b>2.</b>	<b>Rodinný dům Unčín</b>	
<b>Lokalita:</b>	Revoluční 82	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům 4+1 ve městě Krupka v části Unčín, okr Teplice, ul. Revoluční. Patrový dům stojí na pozemku, o výměře 1028 m <sup>2</sup> , a je celý oplocený. Součástí cihlového a částečně podsklepeného domu jsou chlívký, které slouží jako dřevníky a kůlny na nářadí. V domě s obytnou plochou 273 m <sup>2</sup> je zavedena elektřina 230 a 380 V, pitná voda, plyn, kanalizace do žumpy, vytápění a ohřev vody je řešeno plynovým kotlem rozvedenými radiátory. V přízemí je vstupní prosklená chodba, koupelna, WC, vstup do sklepa, kuchyně a dva pokoje, v patře je vstup na terasu, jedna obytná místnost a další dva nevyužité půdní prostory. V kuchyni je linka a kombinovaný sporák. Koupelna a WC jsou samostatné s odvětrávacím oknem. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, radiátor, v částečně keramickém obkladu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
<b>Pozemek:</b>	1 028,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 10.12.2025 (V-6808/2025-509)</p>
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	0,97	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
3 500 000 Kč	0,53	1 855 000 Kč

<b>3.</b>	<b>Rodinný dům Bžany</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 44	
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+1 (po menší úpravě) s pozemkem 403 m <sup>2</sup> v obci Bžany na Teplicku. Rodinný dům je o jednom podlaží s obyvatelným podkrovím a s celkovou plochou cca 85 m <sup>2</sup> . Dům je určený k rekonstrukci. Některá okna jsou již plastová, tři strany domu jsou zatepleny polystyrenem, na střeše tašky, komín je vyvložkovaný v nerez. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě (kanalizace -s přepadem ze septiku, voda, elektřina, plyn). Vytápění domu a ohřev vody je starším atmosférickým plynovým kotlem, který je průtokový. Parkovat můžete v garáži, případně na pozemku, kde se nachází řada dalších šikovných přístavků, jako je dílna, králíkárna, pergola, skleník, podsklepená kůlna a další. Za domem je i travnatá plocha s ovocnými keři. Výhodou je vlastní studna, která je hned za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	403,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,04	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 390 000 Kč	0,57	1 362 300 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z  
14.05.2025 (V-2589/2025-  
509)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Trmice 2 850 000,-	1	2 850 000,-	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	0,80	1,05	0,60	1 710 000,-
2. Rodinný dům Unčín 3 500 000,-	1	3 500 000,-	1,00	0,90	1,00	0,80	0,95	0,80	0,97	0,53	1 855 000,-
3. Rodinný dům Bžany 2 390 000,-	1	2 390 000,-	1,05	0,90	1,00	0,80	0,90	0,80	1,04	0,57	1 362 300,-

Minimální jednotková porovnávací cena	1 362 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 642 433 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 855 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>1 642 433 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		1 642 433,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	=	* 1,00 / 9,00
		182 492,56
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	=	* 0,60
		109 495,54
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>109 496 Kč</b>

#### **Postup výpočtu**

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

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

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se

jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

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

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

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

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

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 28 Koštov

109 496,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>109 496 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>108 000 Kč</b>
slovy: Jedno sto osm tisíc Kč	

#### Silné stránky

- dopravní obslužnost a dostupnost,
- zahrada.

#### Slabé stránky

- havarijní stav nemovité věci,
- hlučná lokalita - železnice.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemku parc. č. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 28 Koštov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 221 (zahrada), vše v kat. území Koštov, obec Trmice, část obce Koštov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 57.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **108.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemku parc. č. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 28 Koštov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 221 (zahrada), vše v kat. území Koštov, obec Trmice, část obce Koštov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 57.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- oplocení a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **108.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**108 000 Kč**

slovy: Jedno sto osm tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 57	16
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

## Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012325/2026.

V Praze 20.05.2026

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

Digitally signed by  
JUDr. Mgr. Marcel  
Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Date: 2026.05.20  
19:00:46 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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