**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

# ZNALECKÝ POSUDEK
## číslo: 28349/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 37** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Velká Černoc, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 37), pozemku **p.č. 134/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1563** - ostatní plocha, vše v k.ú. Velká Černoc, obec Měcholupy, okres Louny.

| | |
|---|---|
| **Zadavatel posudku:** | JUDr. Petr Kocián<br>soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov<br>Veveří 125<br>616 45 Brno<br>IČO: 60531355 |
| **Číslo jednací zadavatele:** | **137Ex 13851/25-55** |
| **Číslo položky v evidenci posudků:** | **063569/2026** |
| **Účel posudku:** | Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení |

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26. 8. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 23. 9. 2026.

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 13851/25-55**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 37** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 716 $m^2$, jehož součástí je stavba: **Velká Černoc, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 37), pozemku **p.č. 134/5** - ostatní plocha o výměře 39 $m^2$ a pozemku **p.č. 1563** - ostatní plocha o výměře 140 $m^2$, vše v k.ú. Velká Černoc, obec Měcholupy, okres Louny.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

## 1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 13851/25-55.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 209, pro k.ú. Velká Černoc, obec Měcholupy, okres Louny, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Velká Černoc, obec Měcholupy, okres Louny, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 26. 8. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/ a https://geoportal.gepro.cz/#/..

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Měcholupy týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

# 3. NÁLEZ

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26. 8. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 4.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

## 3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

| | |
|---|---|
| Kraj | Ústecký |
| Okres | Louny |
| Obec | Měcholupy |
| Katastrální území | Velká Černoc (778290) |
| Část obce | Velká Černoc |
| Číslo popisné | 2 |
| PSČ | 438 01 |
| Počet obyvatel | 987 |
| List vlastnictví číslo | 209 |

Vlastníci:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Görig Dalibor<br>Velká Černoc 2, 43801 Měcholupy | podíl 1 / 10 |
| 2. | KORUNOMAT s.r.o.<br>Potoční 292, 25721 Poříčí nad Sázavou | podíl 9 / 10 |

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné části městyse Měcholupy, v odlehlé místní části Velká Černoc, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Velká Černoc 2, 438 01 Měcholupy. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1411/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Měcholupy. Pozemek p.č. 134/5 se nachází cca 30 m od rodinného domu a dle platného územního plánu městyse (zveřejněném na aktuálních www stránkách města Žatec) je zahrnut v plochách stávajících „ZS - zeleň sídelní ostatní“. Dle místního šetření vede přes pozemek trasa elektrického vedení.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v městysi Měcholupy dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

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

| | |
|---|---|
| **Základy:** | smíšené *s částečnou izolací* |
| **Zdivo:** | zděné |
| **Stropy:** | * |
| **Střecha:** | sedlová |
| **Krytina:** | taška pálená (bobrovka) |
| **Klempířské konstrukce:** | - |
| **Vnitřní omítky:** | * |
| **Fasádní omítky:** | stříkané, převážná část chybí |
| **Vnější obklady soklu:** | - |
| **Vnitřní obklady:** | * |
| **Schody:** | * |
| **Dveře:** | * |
| **Okna:** | plastová zdvojená |
| **Podlahy obytných místností:** | * |
| **Podlahy ostatních místností:** | * |
| **Vytápění:** | * |
| **Elektroinstalace:** | * |
| **Bleskosvod:** | NE |
| **Rozvod vody:** | * |
| **Zdroj teplé vody:** | * |
| **Instalace plynu:** | * |
| **Kanalizace:** | * |
| **Vybavení kuchyně:** | * |
| **Vnitřní vybavení:** | * |
| **Záchod:** | * |

| | |
|---|---|
| **Ostatní:** | * |

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**
**a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem se nachází přízemní zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou), vedle které vpravo je situován přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**
- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**
- špatná docházková vzdálenost do centra městyse (místní část není stavebně srostlá se správním centrem oblasti)
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

**Vymezení pojmů dle legislativy:**

**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „***Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „***Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

## 4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

## 4.2. Výsledky analýzy dat:

# I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Rodinný dům, k.ú. Velká Černoc, okres Louny

*Pozemek:* **St. 110, LV 93** *Součástí je stavba:* **Velká Černoc, č.p. 97, rod.dům**
*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* **2.850.000,00 CZK**
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* *Číslo řízení*
**Smlouva kupní ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 14:13:00. Zápis proveden dne 24.06.2025.** **V-1584/2025-533**
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*
*pozemky:* **St. 110, LV 93** *Součástí je stavba:* **Velká Černoc, č.p. 97, rod.dům**; **1184/8, LV 93**

### 2. Rodinný dům, k.ú. Velká Černoc, okres Louny

*Pozemek:* **St. 70, LV 80** *Součástí je stavba:* **Velká Černoc, č.e. 14, rod.rekr**
*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* **3.000.000,00 CZK**
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* *Číslo řízení*
**Smlouva kupní ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 09:11:54. Zápis proveden dne 17.12.2025.** **V-3561/2025-533**
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*
*pozemky:* **St. 70, LV 80** *Součástí je stavba:* **Velká Černoc, č.e. 14, rod.rekr**; **1190/3, LV 80**; **1190/6, LV 80**; **1200/3, LV 80**

### 3. Rodinný dům, k.ú. Svojetín, okres Louny

*Pozemek:* **St. 268, LV 291** *Součástí je stavba:* **Svojetín, č.p. 31, rod.dům**
*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* **3.100.000,00 CZK**
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* *Číslo řízení*
**Smlouva kupní ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 15:40:12. Zápis proveden dne 27.11.2024.** **V-5149/2024-212**
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*
*pozemky:* **St. 268, LV 291** *Součástí je stavba:* **Svojetín, č.p. 31, rod.dům**; **St. 330, LV 291** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**; **22/1, LV 291**; **1832, LV 291**; **1833, LV 291**

## Stanovení obvyklé ceny

| **1. Rodinný dům, k.ú. Velká Černoc, okres Louny** | | |
|---|---|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 850 000,– Kč | |
| $K_{polohy}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{vybavení}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického\ stavu}$ | 1,00 | srovnatelný |
| $K_{pozemku}$ | 1,00 | 927 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí |
| $K_{datum\ realizace}$ | 0,92 | 2.6.2025 |
| Upravená cena (UC) | 3 097 826,09 Kč | |

| **2. Rodinný dům, k.ú. Velká Černoc, okres Louny** | | |
|---|---|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 3 000 000,– Kč | |
| $K_{polohy}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{vybavení}$ | 0,95 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického\ stavu}$ | 1,00 | srovnatelný |
| $K_{pozemku}$ | 1,00 | 731 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí |
| $K_{datum\ realizace}$ | 0,96 | 26.11.2025 |
| Upravená cena (UC) | 3 289 473,68 Kč | |

| **3. Rodinný dům, k.ú. Svojetín, okres Louny** | | |
|---|---|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 3 100 000,– Kč | |
| $K_{polohy}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{vybavení}$ | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického\ stavu}$ | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{pozemku}$ | 0,95 | 571 m2 - mírně horší pozemkové zázemí |
| $K_{datum\ realizace}$ | 0,88 | 4.11.2024 |
| Upravená cena (UC) | 3 363 386,82 Kč | |

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

| | | |
|---|---|---|
| Minimální cena | | 3 097 826,09 Kč |
| Průměrná cena | $\sum$ UC / 3 | 3 250 228,86 Kč |
| Maximální cena | | 3 363 386,82 Kč |

| | | |
|---|---|---|
| Obvyklá cena | | 3 250 000,– Kč |
| **Úprava ceny vlastnickým podílem** | | |
| Vlastnický podíl | × | 1 / 10 |
| Cena po úpravě | = | 325 000,– Kč |

**Obvyklá cena** **325 000,– Kč**

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

**REKAPITULACE**

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena určená ze sjednaných cen** | **325 000,– Kč** |
| **Movité věci** | **0,– Kč** |
| **Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*** K zástavním právům znalec nepřihlíží. | **0,– Kč** |
| **Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*** | **0,– Kč** |

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

## 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 13851/25-55**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 37** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 716 m$^2$, jehož součástí je stavba: **Velká Černoc, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 37), pozemku **p.č. 134/5** - ostatní plocha o výměře 39 m$^2$ a pozemku **p.č. 1563** - ostatní plocha o výměře 140 m$^2$, vše v k.ú. Velká Černoc, obec Měcholupy, okres Louny.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

## 6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

**325 000,- Kč**

**Cena slovy: třistadvacetpěttisíc Kč**

## 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

**Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:**
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy

**Fotodokumentace**


















Černocký potok
1410/15
1557
17/1
17/2
17/3
1558
92
1410/20
1565
21
94
1429
119/2
20/1
1574
20/2
90
1410/11
35/2
133/3
1410/8
123
133/4
117/1
117/2
118/1
118/2
133/5
133/6
120
133/1
133/7
1498/51
1498/52
1498/2
1498/7
1498/50
1411/7
1411/12
1411/13
1562
1563
1516/5
1411/14
36/2
36/1
81/3
1411/1
1516/3
1516/7
186
187/2
1516/4
43
1516/1
37
134/4
134/5
134/2
134/3
1516/2
1516/6
189
84/2
1511
134/6
134/1
81/4
1519
135
184
1570
1512
40/3
136
185
40/4
1569
83/4
1427
0
10
20
30
40
50 m

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **063569/2026**.

## 6.4. Otisk znalecké pečeti:

## 6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 9. 2026

.....
**Ing. Tomáš Vingrálek**
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com