

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031199/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u KP Žatec

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 13914/09-439

OBVYKLÁ CENA	1 340 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 44

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.06.2026

Vyhotoveno: V Trutnově 30.06.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- 1. nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
- 2. movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. práv a závad s nemovitostmi spojených**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

a dále dle § 1c se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody dle cenového předpisu MF

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.06.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 189
2. Snímek katastrální mapy
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 31.3.2023. Povinný Marek Malina, byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, doručenka se vrátila s poznámkou že zásilka byla vložena do domovní schránky dne 2.6.2026. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou

součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, nahlédnutím do oceňované stavby a informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez přítomnosti povinného.

5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 13914/09-439
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz
10. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz: V-2085/2025-533, V-847/2026-533

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu do www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v místě nezobchodovaly obdobné historické objekty.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Kryry, k.ú. Běsno
Adresa nemovité věci: Běsno 40, 439 81 Kryry

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 189
Vlastnické právo
Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice

Dokumentace a skutečnost

Stavba čp. 40 je v KN vedená jako stavba rodinného domu, při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o původní barokní sýpku, která pochází zřejmě z roku 1740, o čemž svědčí datace nad portálem. Trámová konstrukce stropu uvnitř budovy by mohla být mladší, nebo některé její prvky vyměňované, roznášecí sedlo jednoho ze sloupů nese dataci 1893. Připojená věžová stavba sušárny chmele je mladší, na mapách stabilního katastru se nevyskytuje, byla vybudována nejdříve ve 2. pol. 19. stol. Část střechy pouze provizorně zajištěna, do interiéru zatéká, lokální poruchy obvodového zdiva s pokročilým vymletím pojiva, vnitřní konstrukce vyřezané.

Stavba je památkově chráněna.

Místopis

Město Kryry se nachází v okrese Louny na rozhraní čtyř krajů – Ústeckého, Karlovarského, Plzeňského a Středočeského. Město má vybudovanou kompletní infrastrukturu, včetně zdravotnických zařízení. Ve městě je základní škola pro 400 dětí a mateřská škola pro 120 dětí. V lokalitě působí několik firem: AGC Flat Glass Czech a.s - pobočka Kryry, Cihelna Kryry a. s., RAN s. r. o. Kryry, stavební firma Šilhánek a syn Kryry, Pila Kryry a řada dalších drobných podniků a podnikatelů. Místní části Kryry, Běsno, Stebno a Strojetic.

Běsno je vesnice obce Kryry v okrese Louny, 9 km jihovýchodně od Podbořan. Běsno má cca 100 obyvatel. Západně od vsi se nacházejí rozsáhlé chmelnice. Chmel, pěstovaný v okolí, patřil již v 19. století k nejlepším v oblasti. Podél silnice směrem na Soběchleby roste stará třešňová alej s vyhlášenými odrůdami a dalekým rozhledem do kraje.

Situace

Typ pozemku:	ý zast. plocha	.. ostatní plocha	.. orná půda
	.. trvalé travní porosty	.. zahrada	.. jiný
Využití pozemků:	.. RD	.. byty	.. rekr.objekt .. garáže
			ý jiné

Komentář: Vlastnické právo
Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Malina Marek

Zahájení exekuce - Malina Marek

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba je ve výrazně zhoršeném technickém stavu. Část střechy pouze provizorně zajištěna, do interiéru zatéká, lokální poruchy obvodového zdiva s pokročilým vymletím pojiva, vnitřní konstrukce vyřezané.

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky
2. Stavba navazující sušárny chmele a bydlení
3. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek st.p.č. 55/2

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Komparativní metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u kú pro Ústecký kraj, KP Žatec
Adresa předmětu ocenění:	Běsno 40 439 81 Kryry
LV:	189
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Kryry
Katastrální území:	Běsno
Počet obyvatel:	2 361
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 390,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{854,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01

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 - exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,482}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - k.ú. Běsno	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,362$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,503$

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky

Jedná se o zděnou dvoupodlažní stavbu obdélného půdorysu konstruovanou z místního červeného pískovce a cihel. Střechy objektu jsou sedlové. Stavba sýpky je rozdělena na dvě části, obě jsou zastřešené sedlovou střechou s dřevěným krovem, na delší je krov části pokrytý jednoduše kladenou pálenou taškou bobrovkou. Kratší část má provizorní krov, jen částečně zakrytý a již degradovaný. Části odděluje vnitřní stěna a na ní nadezděný mezilehlý štít. Jednotlivá průčelí stavby obíhá sokl vyskládaný z mohutných pískovcových bloků. Plochy zdí člení lizénové rámce vyvedené v omítce, profilace jsou ale již značně smazané povětrností a místy omítka zcela chybí. Vše završuje profilovaná korunní římsa. Jižní průčelí je štítové, štít nad korunní římsou je vyzděn z cihel, má projmuté náběhy, završen je trojúhelným frontonem. Jižní delší polovina je čtyřosá, severní kratší tříosá. Ve čtvrté a tedy prostřední ose se nachází hlavní vstup, pravoúhlý, rámovaný kamenným ostěním. V nadpraží hlavního vstupu je osazena pískovcová kartuše se znakem Karla Maxmiliána z Ditrichštejna a datací 1740. Okenní otvory jsou v jižní části obdélné horizontální, segmentově zaklenuté, nálevkovité, rámované páskou s uchy. V hloubce otvoru mají osazen pravoúhlý dřevěný masivní nezasklený rám opatřený mříží. Dveřní křídlo hlavního vstupu je opatřeno vstřícně kladenými švartami.

Po roce 1988 je stavba sýpky zapsána do seznamu kulturních památek.

Jedná o původní barokní sýpku, která pochází zřejmě z roku 1740, o čemž svědčí datace nad portálem. Trámová konstrukce stropu uvnitř budovy by mohla být mladší, nebo některé její prvky vyměňované, roznášecí sedlo jednoho ze sloupů nese dataci 1893.

Stavba je ke dni ocenění ve výrazně zhoršeném technickém stavu, střešní krytina je v převážně části dožitá, do stavby zatéká, ve zbylé části byla v minulosti provedeno pouze provizorní zakrytí, která již ke dni ocenění neplní svou funkci a střecha je téměř odkrytá. Krov je dožívající, venkovní fasáda je dožitá, převážně chybí úplně, vnitřní omítky jsou dožité, v části stavby je patrné statické narušení. Podlahy byly původní prkenné, ke dni ocenění jsou ztrouchnivělé, stropy převážně zborcené, v části patrné původní dřevěné. Část střechy pouze provizorně zajištěna, do interiéru zatéká, lokální poruchy obvodového zdiva s pokročilým vymletím pojava, vnitřní konstrukce vyřezané.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce

zděná

1271

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP - část 1	228,00 m ²
2. NP - část 1	228,00 m ²
	456,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP - část 1		=	326,86
2. NP - část 1		=	326,86

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - část 1	326,86 m ²	3,60 m	1 176,70
2. NP - část 1	326,86 m ²	3,60 m	1 176,70
Součet	653,72 m²		2 353,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 353,40 / 653,72	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	653,72 / 2	= 326,86 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.		=	2 811,00 m ³
zastř.		=	980,58 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	2 811,00 m ³
zastř.	Z	980,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 791,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	kámen + cihla	S	100
3. Stropy	v části dřevěné, převážně chybějící	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	jednoduché	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, poškozené	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	převážně chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100

12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná, bez zasklení	C	100
14. Povrchy podlah	prkenné, dožité	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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

Součet upravených objemových podílů

55,40

Koeficient vybavení K_4 :

0,8000

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	10,80	100,00	1,00	10,80	19,50	286	308	92,86	18,1077
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	46,21	286	308	92,86	42,9106
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	12,46	133	150	88,67	11,0483
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,05	133	133	100,00	5,0500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,26	133	133	100,00	1,2600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	7,94	133	133	100,00	7,9400
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,33	133	133	100,00	4,3300
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	3,25	133	133	100,00	3,2500
Opotřebení:										93,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9402
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 396,94
Plná cena: 3 791,58 m ³ * 5 396,94 Kč/m ³	=	20 462 929,77 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 93,9 % /100)	*	0,061
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 248 238,72 Kč
Koeficient pp	*	0,503
Cena stavby CS	=	627 864,08 Kč
	=	627 864,08 Kč

Kulturní památka dle § 24

Stavba čp. 40 - historická část sýpky - cena zjištěná	=	627 864,08 Kč
--	---	----------------------

2. Stavba navazující sušárny chmele a bydlení

Navazující část sušárny chmele navazuje na severní štít původní sýpky, jedná se o věžovou stavbu se 4. NP.

Stavba je zděná z cihel a kamene, na kamenných základech, je zastřešená sedlovou střechou s původní krytinou z pálených tašek. Fasáda převážně dvouvrstvá, dožitá. Do této části stavby nebylo možné, vzhledem k jejímu technickému stavu nahlédnout.

Připojená věžová stavba sušárny chmele je mladší než původní stavba sýpky, na mapách stabilního katastru se nevyskytuje, byla vybudována nejdříve ve 2. pol. 19. stol, stáří 176let.

Při místním šetření bylo zjištěno, že část přízemí stavby bylo patrně užíváno pro bydlení - osazeny nové vstupní dveře a v oknech jsou záclony, nebylo možné nahlédnout dovnitř.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP - část 2	57,60 m ²
2. NP - část 2	57,60 m ²
3. NP - část 2	57,60 m ²
4. NP - část 2	57,60 m ²
Půda - část 2	0,00 m ²
	230,40 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP - část 2		=	72,63
2. NP - část 2		=	72,63
3. NP - část 2		=	72,63
4. NP - část 2		=	72,63
Půda - část 2		=	72,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - část 2	72,63 m ²	3,20 m	232,42
2. NP - část 2	72,63 m ²	3,60 m	261,47
3. NP - část 2	72,63 m ²	3,60 m	261,47
4. NP - část 2	72,63 m ²	3,60 m	261,47
Půda - část 2	72,63 m ²	4,00 m	290,52
Součet	363,15 m²		1 307,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 307,35 / 363,15	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	363,15 / 5	= 72,63 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.		=	980,44 m ³
zastř.		=	145,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	980,44 m ³
zastř.	Z	145,25 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

1 125,69 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	kámen + cihla	S	100
3. Stropy	v části dřevěné, převážně chybějící	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	jednoduché	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, poškozené	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	převážně chybí	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná, bez zasklení	S	100
14. Povrchy podlah	prkenné, dožité	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8000

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	10,80	100,00	1,00	10,80	13,50	176	200	88,00	11,8800
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	32,00	176	200	88,00	28,1600
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	14,62	176	200	88,00	12,8656
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,62	176	200	88,00	7,5856
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,49	40	64	62,50	2,1813
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,88	40	64	62,50	0,5500
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,50	40	64	62,50	3,4375
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,88	100	100	100,00	3,8800
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,88	176	176	100,00	2,8800
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,00	40	64	62,50	1,8750
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,25	100	100	100,00	2,2500
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,38	40	64	62,50	3,3625
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,00	40	64	62,50	2,5000
Opotřebení:										83,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0109
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 802,78
Plná cena: 1 125,69 m ³ * 5 802,78 Kč/m ³	=	6 532 131,42 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 83,4 % /100)	*	0,166
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 084 333,82 Kč
Koeficient pp	*	0,503
Cena stavby CS	=	545 419,91 Kč
	=	545 419,91 Kč

Kulturní památka dle § 24

Stavba navazující sušárny chmele a bydlení - cena zjištěná = **545 419,91 Kč**

3. Pozemek

Pozemek st.p.č. 55/2 je zastavěn původní zemědělskou stavbou. Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn stavbou čp. 40. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, pouze přes pozemky jiného vlastníka. Pozemek je zainvestován (NN), užívání pozemku v souladu s právním stavem, obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,750$

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,750 = 0,503$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	854,-	0,503		429,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 55/2	363	429,56	155 930,28
Stavební pozemek - celkem			363		155 930,28

Pozemek - cena zjištěná celkem = **155 930,28 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek st.p.č. 55/2

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 55/2 o výměře 363 m², v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn stavbou čp. 40. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, pouze přes pozemky jiného vlastníka. Pozemek je zainvestován (NN), užívání pozemku v souladu s právním stavem, obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek v zastavitelném území				
Lokalita: Běsno				
Popis: pozemek p.č. 75/2 zobchodovaný kupní smlouvou v řízení V-847/2026-533				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	403	1 240,69	1,00	1 240,69



Název: Pozemek v zastavitelném území				
Lokalita: Malá Černoc				
Popis: pozemek p.č. 2205/1 zobchodovaný kupní smlouvou v řízení V-3152/2025-533				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 300 000	1 500	1 533,33	1,00	1 533,33



Název:	Pozemek v zastavitelném území			
Lokalita:	Malá Černoc			
Popis:	pozemek p.č. 2205/3 zobchodovaný kupní smlouvou v řízení V-934/2026-533			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	1 500	1 466,67	1,00	1 466,67

Minimální jednotková porovnávací cena	1 240,69 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 413,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 533,33 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 1200 - 2000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 1413,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	55/2	363	1 413,56		513 122
Celková výměra pozemků		363	Hodnota pozemků celkem		513 122

2. Porovnávací hodnota

2.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	686,40 m ²
Obestavěný prostor:	4 917,27 m ³
Zastavěná plocha:	399,49 m ²
Výměra pozemku:	363,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Zemědělská usedlost pozemek 2886 m²
Lokalita:	Libořice - Železná

Popis:		Soubor pozemků o celkové výměře 2 886 m ² , tvořící jeden funkční celek v klidné části obce Železná u Libořic. Součástí je zemědělská stavba. Pozemky jsou vedeny v platném územním plánu obce jako plochy „BV“ – bydlení venkovské, určené pro výstavbu rodinných domů venkovského charakteru.		
Pozemek:	2 886,00 m ²			
Užitná plocha:	820,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	820,00	3 049	0,70	2 134



Zdroj: www.sreality.cz

2.	Zemědělská usedlost			
Lokalita:	Postoloprty - Hradiště			
Popis:	Venkovský dům z 19. století určen k celkové rekonstrukci, nabízí široké spektrum možností využití. Budova se nachází v historickém jádru obce. V blízkosti se nachází kostel sv. Jiří. Poloha dobrá. Objekt je podsklepený, zděný z kamene a cihel. Dva vchody do ulice a třetí boční vchod.			
Pozemek:	1 500,00 m ²			
Užitná plocha:	650,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 720 000	650,00	4 185	0,69	2 888



Zdroj: www.sreality.cz

3.	Historický objekt sýpky			
Lokalita:	Žerotice			

Popis: Unikátní historická sýpka – kulturní památka – nacházející se v obci Žerotice u Znojma, Hlavní objekt má zastavěnou plochu přibližně 440 m² a nabízí tři plnohodnotná podlaží a menší čtvrté podlaží, přičemž celkový potenciál podlahové plochy dosahuje až cca 1 200 m². Interiér si zachoval původní charakter s masivními dřevěnými konstrukcemi a otevřeným prostorem.

Součástí objektu je také vedlejší stavba o zastavěné ploše cca 90 m², která není památkově chráněna a nabízí širší možnosti využití. Právě v této části je vhodné řešit technické zázemí pro hlavní objekt, konkrétně realizaci vrtu (studny pro vodu) a odpadního hospodářství (např. ČOV či jímky).

Pozemek: 440,00 m²

Užitná plocha: 1 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 690 000	1 200,00	1 408	0,87	1 225

4. Zemědělská usedlost 266 m², pozemek 266 m²

Lokalita: Postoloprty - Hradiště

Popis: Pozemek p.č. 11/2 - 266m² k.ú. (Zastavěná plocha a nádvoří), Hradiště nad Ohří, LV 171

Pozemek p.č.288 - 613 m² (Ostatní plocha), LV 170

Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky města.

Pozemek: 879,00 m²

Užitná plocha: 266,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
499 000	266,00	1 876	0,82	1 538

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Zemědělská usedlosti pozemek 2886 m ²											2 134,-
2 500 000,-	820	3 049,-	0,90	1,02	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	0,70	
2. Zemědělská usedlosti											2 888,-
2 720 000,-	650	4 185,-	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	0,69	
3. Historická objekt sýpky											1 225,-
1 690 000,-	1 200	1 408,-	0,90	1,08	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,87	
4. Zemědělská usedlost 266 m ² , pozemek 266 m ²											1 538,-
499 000,-	266	1 876,-	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,82	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jelikož nejsou známy z databáze vlastní ani skupiny odhadců majetku obdobné zrealizované nemovitosti, používám porovnávací metodu, tj. známé přepočtené započitatelné plochy zemědělských staveb ve stavu před rekonstrukcí v rámci celé ČR.

Tato porovnávací hodnota nepřímou metodou za započitatelnou plochu obdobných nemovitostí se pohybuje v intervalu od 1100 do 2900,-Kč/m², indikují při střední úrovni.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 225 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 946 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 888 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 946 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	686,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 335 734 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

- | | |
|---|---------------|
| 1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky | 627 864,08 Kč |
| 2. Stavba navazující sušárny chmele a bydlení | 545 419,91 Kč |
| 3. Pozemek | 155 930,28 Kč |

Cena zjištěná - celkem: **1 329 214,27 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 329 210,- Kč**

slovy: Jeden milion tři sta dvacet devět tisíc dvě stě deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 329 210 Kč

slovy: Jeden milion tři sta dvacet devět tisíc dvě stě deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek st.p.č. 55/2

513 122,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Komparativní metoda

1 335 734,40 Kč

Porovnávací hodnota

1 335 734 Kč

Hodnota pozemku

513 122 Kč

Tržní hodnota zaokr.

1 340 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta čtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených nabízených cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemku se zděnou stavbou sýpky, spojené s bydlením, zapsané v seznamu kulturních památek, ve stavu před rekonstrukcí se špatným technickým stavem (chybějící část střechy, opadané omítky, statické narušení),** v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota

1 335 734,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 189 zaokrouhleno

- | | |
|---|---------------|
| 1. obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství | 1 340 000,-Kč |
| 2. movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí | 0,-Kč |
| 3. práv a závad s nemovitostmi spojených | 0,-Kč |

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota jako náhrada obvyklé ceny

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- I. nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
- II. movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
- III. práv a závad s nemovitostmi spojených**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací hodnoty, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovitostí - Pozemku st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec ; se zohledněním práv a závad**

Tržní hodnota

1 340 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189	11
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 13914/09 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdlkově

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice	770821/3150	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 55/2	363	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Běsno, č.p. 40, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55/2					

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 5 654,60 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001
Povinnost k
Parcela: St. 55/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 003-EX
11318/2011 -25 ze dne 17.01.2013.
Z-308/2013-533
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 141 160,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
PROFI CREDIT Czech, a.s., Thunovská 192/27, Malá
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 61860069
Povinnost k
Parcela: St. 55/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 094-EX
05860/2006 -036 ze dne 18.01.2013.
Z-344/2013-533
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 714.542,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Heineken Česká republika, a.s., U Pivovaru 1, 27053
Krušovice, RČ/IČO: 45148066
Povinnost k
Parcela: St. 55/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

11012/2012 -218 ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2014 13:42:30. Zápis proveden dne 07.02.2014.

V-106/2014-533

Pořadí k 15.01.2014 13:42

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Město Podbořany, Mirová 615, 44101 Podbořany, RČ/IČO:
00265365

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134-EX 17343/2014 -010 ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014 10:47:15. Zápis proveden dne 11.09.2014.

V-2923/2014-533

Pořadí k 20.08.2014 10:47

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 1 009,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Pojišťovna Patricie a.s., Spálená 75/16, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 61859869

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 054 EX-1901/2014 -121 ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2014 14:33:40. Zápis proveden dne 18.09.2014.

V-3026/2014-533

Pořadí k 27.08.2014 14:33

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 7.744,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 040-Ex 13914/2009 -28 ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 14:56:32. Zápis proveden dne 11.12.2014.

V-4118/2014-533

Pořadí k 18.11.2014 14:56

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 5.800,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní soud v Tachově, náměstí Republiky 71, 34701
Tachov, RČ/IČO: 00024805

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Praha-východ, 149 EX-3439/2015 -12 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2015 20:04:46. Zápis proveden dne 10.06.2015; uloženo na prac. Louny

V-2102/2015-507

Pořadí k 18.05.2015 20:04

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

v celkové výši 8 296.00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec

V-2773/2018-533

Pořadí k 28.08.2018 09:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec

V-2773/2018-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec

V-2773/2018-533

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

vy výši 10.024,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1920783/24/2119-00540-110324 ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 14:45:45. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Žatec

V-1147/2024-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 22 EXE-2002/2012 -28 ze dne 16.08.2012.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 21:14:14. Zápis proveden dne
26.09.2014; uloženo na prac. Louny

Z-3137/2014-507

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 3439/15-9 k 21 EXE-
495/2015 8 ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2015
20:01:18. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-26322/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 3439/15-47 ze dne
01.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2023 20:07:22. Zápis
proveden dne 06.09.2023; uloženo na prac. Žatec

Z-2476/2023-533

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-3151/2006 -5 ze
dne 29.08.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 08:52:45. Zápis
proveden dne 04.05.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-2002/2017-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Okresní soud v
Chrudimi 5 Nc-3151/2006 -5. Právní moc ke dni 11.09.2009. Právní účinky zápisu
k okamžiku 03.05.2017 14:50:56. Zápis proveden dne 15.05.2017; uloženo na prac.
Nymburk

Z-2215/2017-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 093-Ex 575/2006 -87 (5 Nc
3151/2006-5) ze dne 03.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017
15:39:16. Zápis proveden dne 12.05.2017; uloženo na prac. Žatec

Z-1300/2017-533

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167-EX 2982/2018 -32 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 19:17:04. Zápis proveden dne 18.02.2019; uloženo na prac. Žatec

Z-374/2019-533

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167-EX 2982/2018 -31 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 19:17:04. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žatec

Z-375/2019-533

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 167-EX 2982/2018 -222 ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2021 20:07:40. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Žatec

Z-265/2021-533

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 167-EX 2982/2018 -257 ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 19:32:52. Zápis proveden dne 06.05.2021; uloženo na prac. Žatec

Z-1202/2021-533

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-2287/2019 -9 ze dne 17.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 14:29:39. Zápis proveden dne 22.07.2019; uloženo na prac. Nymburk

Z-4108/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099-EX 2287/2019 -13 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 14:29:36. Zápis proveden dne 22.07.2019; uloženo na prac. Žatec

Z-1945/2019-533

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -2088786/2019 ze dne 05.09.2019. Právní moc ke dni 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 15:05:03. Zápis proveden dne 10.09.2019.

Z-2480/2019-533

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566314 Kryry

Kat.území: 756989 Běsno

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozmění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -2090289/2021 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 16:31:04. Zápis proveden dne 08.10.2021.
Z-2694/2021-533

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2210/2021 -7 k č.j. 27 EXE 1004/2021-10 ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 10:52:09. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-137/2022-601

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-737/2010 -12 ze dne 26.05.2010. Právní moc ke dni 30.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 20:17:50. Zápis proveden dne 03.08.2022; uloženo na prac. Nymburk

Z-10052/2022-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX 16604/10-379 ze dne 01.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 20:18:17. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Žatec

Z-7508/2022-533

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín
Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 770821/3150

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-4606/2007 -7 ze dne 12.12.2007. Právní moc ke dni 22.10.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 21:32:45. Zápis proveden dne 02.12.2022; uloženo na prac. Nymburk

Z-12042/2022-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX 8162/07-98 ze dne 30.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 21:32:45. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Obec: 566314 Krávy

List vlastnictví: 189

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 23.12.2022; uloženo na prac. Žatec

Z-8445/2022-533

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,

RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-11963/2016 -006 ze dne 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 12:35:05. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3797/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX 11963/16-169 ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 12:35:02. Zápis proveden dne 19.09.2023; uloženo na prac. Zatec

Z-2522/2023-533

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,

RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 4258/23-6 ze dne 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 20:01:43. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-46774/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 55/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 4258/23-14 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 20:03:03. Zápis proveden dne 24.10.2023; uloženo na prac. žatec

Z-2846/2023-533

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice,

RČ/IČO: 770821/3150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-03828/2024 -007 ze dne 12.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 13:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566314 Kryry
Kat.území: 756989 Běsno List vlastnictví: 189
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

12:35:08. Zápis proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Cheb
Z-5710/2024-402

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2012.
V-2061/2012-533
Pro: Malina Marek, Armádní 500, Mladá, 28924 Milovice RČ/IČO: 770821/3150

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 Žatec, kód: 533.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 14.04.2026 13:41:50
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Snímek katastrální mapy

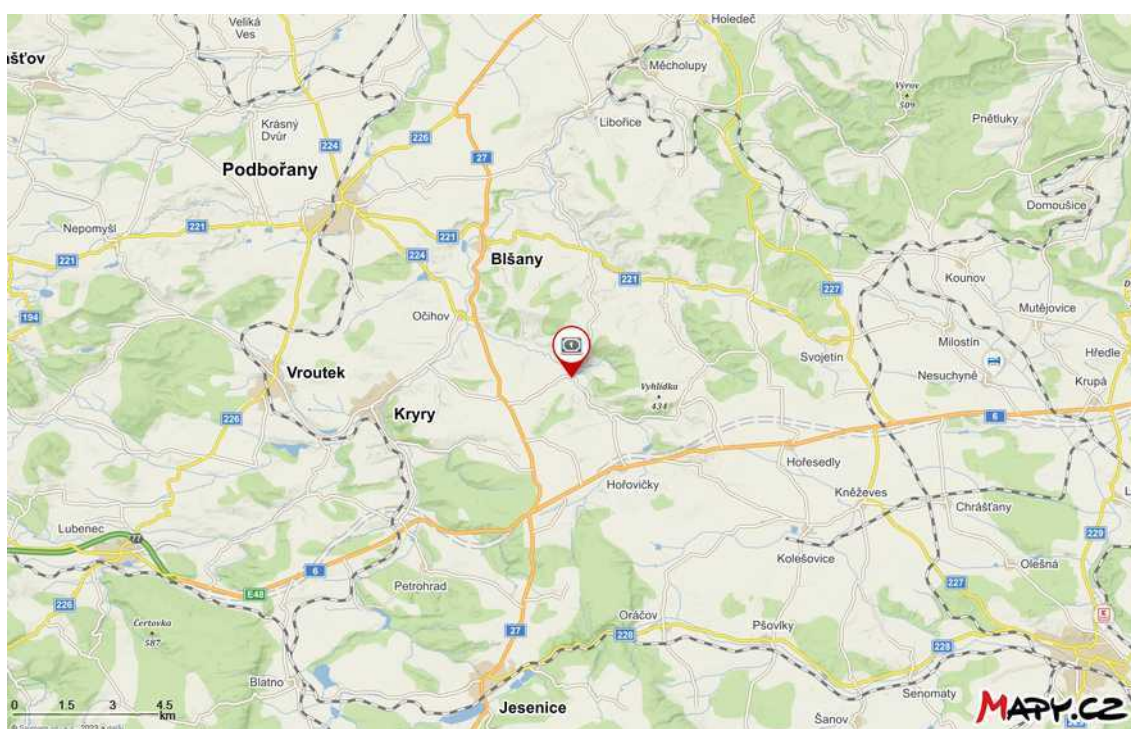
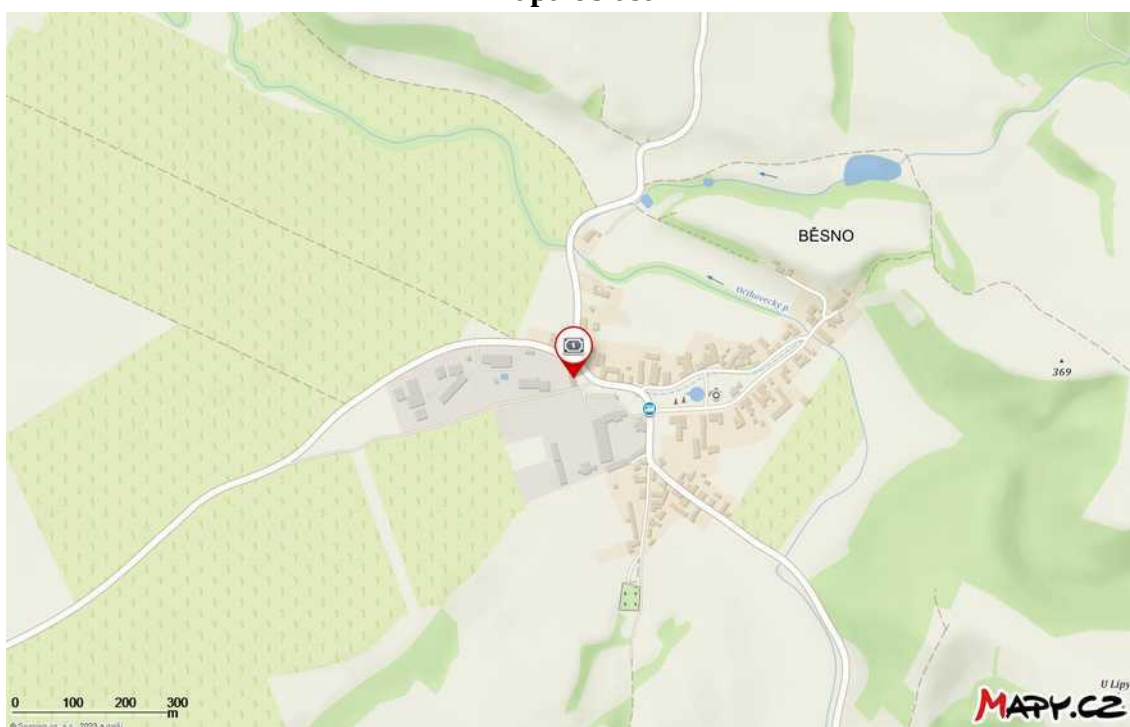


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 13914/09-439

Značka oprávněného: 1132510605

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Chrudimi ze dne 30.09.2009, č.j. 29Nc2593/2009-12, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, Kaprova 42/14, 110 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Malina Marek**, nar. 21.08.1977, bytem Armádní č.p. 500, 289 24 Milovice, k uspokojení pohledávky 7.744,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) nemovitých věcí:

Okres: CZ0424 Louny		Obec: 566314 Kryry		
Kat.území: 756989 Běsno		List vlastnictví: 189		
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 55/2	363	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Běsno, č.p. 40, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55/2				

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené

Ihůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 14. dubna 2026

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01

Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Malina Marek, nar. 21.08.1977, bytem Armádní č.p. 500, 289 24 Milovice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora):

JK Chaloupky Komárov s.r.o., Kaprova 42/14, 110 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc.

Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz č. ú.: 285063450/0300

Usnesením číslo jednací **040 EX 13914/09-439 z 14.4.2026** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- a) ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovité věci a jejich součástech,
- b) určit a ocenit jejich příslušenství,
- c) zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená

na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny
Kat. území: 756989 Běsno

Obec: 566314 Kryry
List vlastnictví: 189

Nemovitosti:

Pozemek st.p.č. 55/2 s výměrou 363 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: Běsno, č.p. 40, rod.dům
stavba stojí na pozemku p.č.: St. p.č. 55/2

Prosím, o kontaktování znalce pro dohodnutí termínu prohlídky.

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníku stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 1.6.2026
S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Markéta Raková

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20260023.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031199/2026.

V Trutnově 30.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.