

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 91222/2025

(označení 8862-601/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 881, jehož součástí je rodinný dům č.p. 77, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedlice, obci Novosedlice, okrese Teplice (LV č. 696), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00900/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 15.12.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3

V Ostravě 18.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 696 pro k.ú. Novosedlice ze dne 13.11.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00900/25-057 o ustanovení znalce ze dne 18.11.2025.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 15.12.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 696 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Karagyaur Igor Georgievich a Karagyaur Anna, Drahénská 77/5, 41731 Novosedlice	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Karagyaur Igor Georgievich
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 77 vč. pozemku, součástí a příslušenství
Adresa: Drahénská 77, Novosedlice
Okres: Teplice
Obec: Novosedlice
Katastrální území: Novosedlice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Teplice, v obci Novosedlice, při ul. Drahénská, poblíž ZŠ Novosedlice. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Novosedlice, škola“ je cca 100 m a k železniční zastávce „Novosedlice“ cca 300 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 891/2 (ve vlastnictví obce Novosedlice). V obci Novosedlice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 500 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Statutárním městě Teplice, ve vzdálenosti cca 3 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 881, jehož součástí je rodinný dům č.p. 77, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedlice, obci Novosedlice, okrese Teplice (LV č. 696).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dům po rekonstrukcích a modernizacích
- dobrá dostupnost města Teplice či Ústí nad Labem

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Popis

A) pozemky

Výčet pozemku na LV č. 696:

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
	881	367	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Novosedlice, č.p. 77, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 881</i>					

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástí a příslušenstvím. Je rovinný a nachází se na něm rodinný dům č.p. 77, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemku činí 367 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 77, součást pozemku parc.č. 881

Jedná se o řadový, vnitřní rodinný dům, se 2.NP a podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, 1.NP je z uliční strany obloženo. Okna jsou plastová. Dveře do domu jsou plastové, vrata sekční. Ostatní nebylo možno zjistit.

Napojení na IS: dle informací z katastru nemovitostí je dům napojen na inž. sítě elektro, voda, kanalizace a plyn.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	3	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	143	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí dle KN 143 m².

Celkovou užitnou plochu domu znalec odhaduje na cca 260 m².

K datu ocenění se stavba nachází v udržovaném stavu, po rekonstrukcích v minulých letech.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace a plyn), zpevněné plochy, oplocení

- trvalé porosty

Na pozemku se nachází stromy a keře v malém množství

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 500 tis. až 7 200 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Drahénská 77, Novosedlice	Vrchoslavská 27, Novosedlice	Okružní 354, Proboštov	Thámova 409, Teplice-Trnovany	Františka Hrubina 1405, Teplice-Trnovany
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	367	451	274	211	222
užitná plocha v m2 (UP)	260	167	210	230	182
Realizovaná cena		4 500 000	7 200 000	6 800 000	6 900 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		úno.25	čvn.25	čvn.25	čvn.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		4 500 000 Kč	7 200 000 Kč	6 800 000 Kč	6 900 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	lepší	srovnatelný	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	0,90	1,00	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		lepší	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,95	1,05	1,05	1,05
cena za m2 užitné plochy		25 343	32 400	31 043	39 808
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,75	0,85	0,90	0,80
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	26 583	19 007	27 540	27 939	31 846
Indikovaná hodnota nemovité věci	6 911 606				

Upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o prodeje v letošním roce, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, index je roven 1

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny domy jsou situovány v obdobných lokalitách, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší příslušenství (bazén, pergola), index je menší než 1. Ostatní nemovitosti mají obdobné příslušenství, index je roven 1.

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

6 911 606,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

6 910 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 4 500 tis. až 7 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

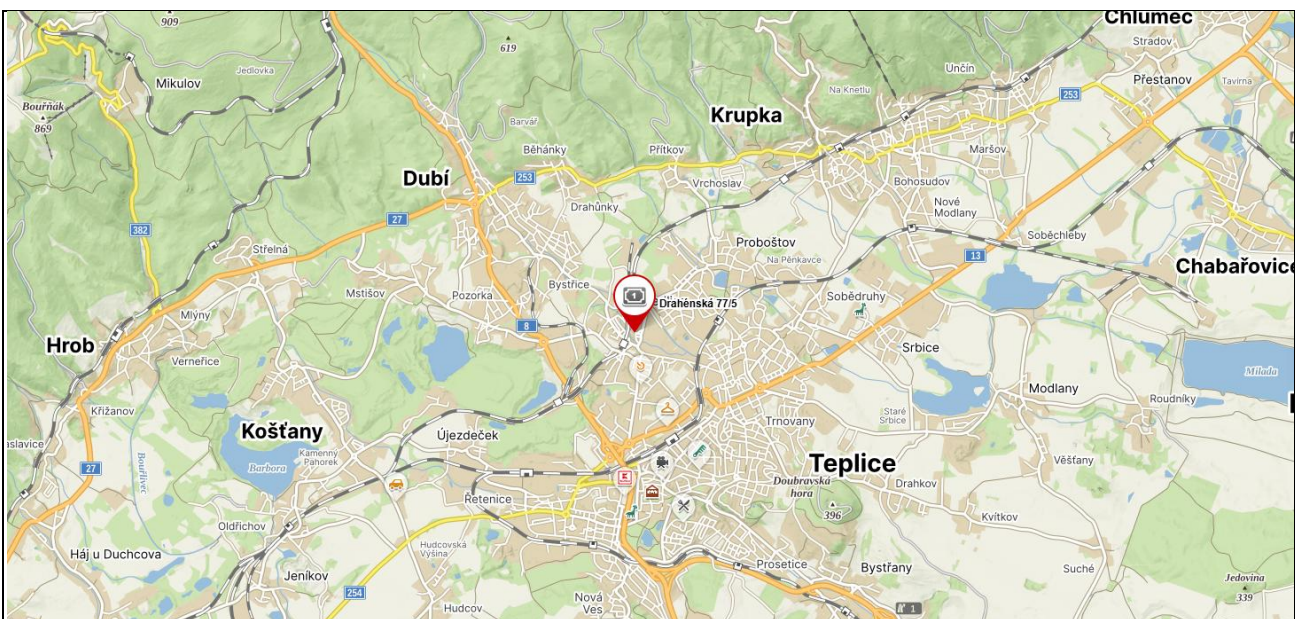
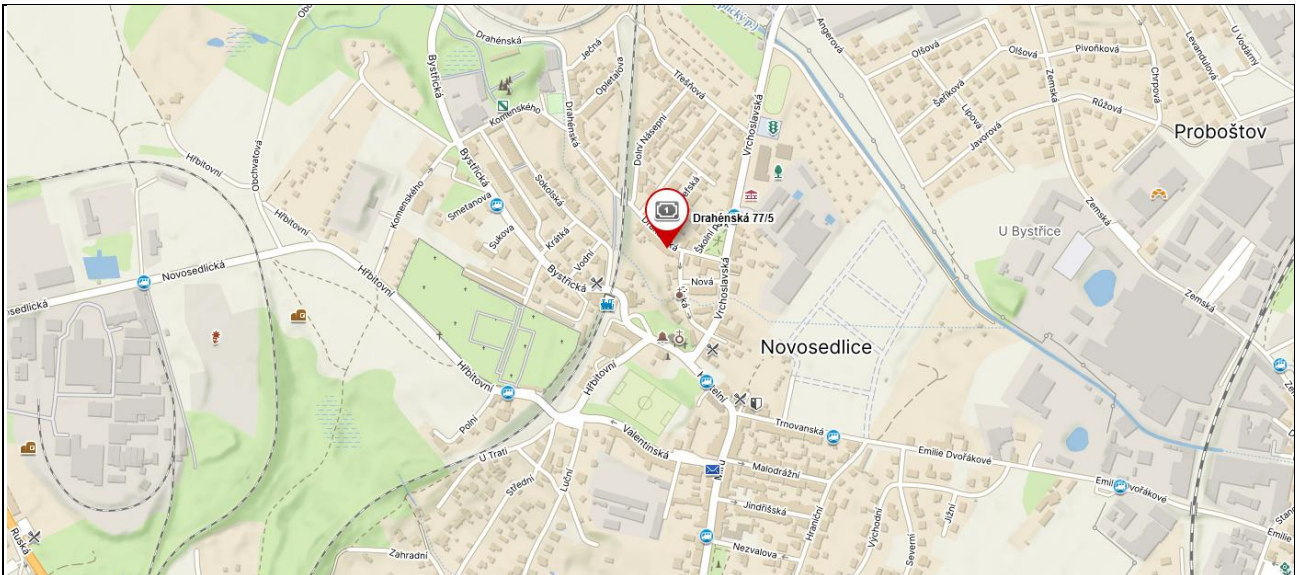
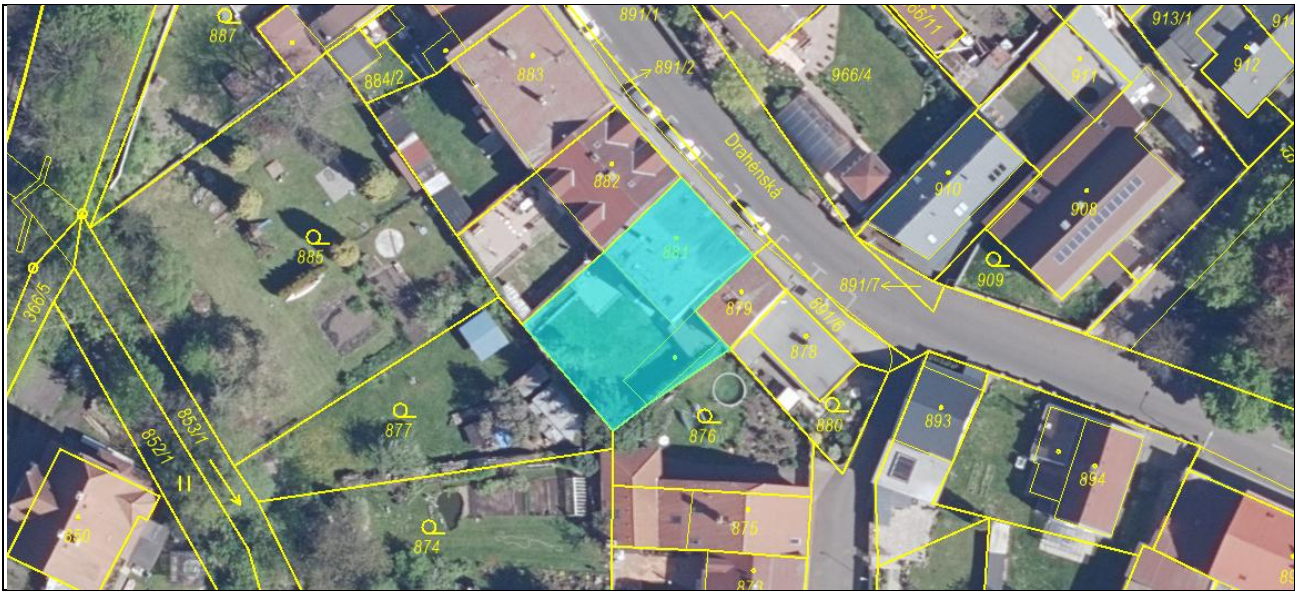
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Vrchoslavská 27, Novosedlice

Realizovaná cena: 4 500 000,- Kč

Užitná plocha: 167 m²

Plocha pozemku: 451 m²

Nabízíme nemovitost, má tři parkovací místa a zahradu o výměře 273 m². Dispozice přízemí: chodba, obývací místnost, pracovna, kuchyň s jídelním koutem a koupelna s umyvadlem, WC a sprchovým koutem. Z chodby je přístup do sklepa a na zahradu. V prvním patře jsou tři pokoje a jeden menší pokoj, který lze využít jako šatnu nebo úložný prostor. Dále zde najdete druhou koupelnu s vanou, umyvadlem, WC a sprchovým koutem. Nemovitost má také menší úložné prostory. Vytápění: dům je vybaven plynovým kotlem. Vnější prostory: před domem se nachází dvě parkovací místa a garáž. Zahrada je oplocená, na zahradě je pergola a bazén.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2025

Řízení č.: **V-729/2025-509**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Okružní 354, Proboštov

Realizovaná cena: 7 200 000,- Kč

Užitná plocha: 210 m²

Plocha pozemku: 274 m²

Nabízíme k prodeji cihlový patrový dům. V domě jsou 2 bytové jednotky. V přízemí domu se nachází byt o velikosti 2+1 (cca 65 m²) s koupelnou a toaletou zvlášť. V kuchyni je kuchyňská linka a jídelní stůl pro 4-6 osob. V ložnici je dostatek místa pro šatní skříň, dvoulůžko a komodu s TV. Obývací pokoj se skládá ze 2 částí, v první je prostor s TV a sedací soupravou a v druhé části je jídelní sestava. Z obývacího pokoje se dostaneme francouzskými dveřmi do společného dvora/zahrady, kde je posezení pod pergolou. Na dvoře je nová zámková dlažba. Ze dvora vedou dveře, které slouží jako zadní vstup do domu. Z dvora se dostaneme do sklepních prostor domu. Ve sklepních prostorách se nachází plynový kondenzační kotel zn. Viessman zakoupen jako nový v roce 2024, který se stará o vytápění celého domu. V prvním patře domu je bytová jednotka o 3 místnostech (cca 70 m²): ložnice, pokoj a obývací pokoj z něhož vedou francouzské dveře na terasu. Je zde možná instalace kuchyňské linky. V podkroví domu je jedna místnost a koupelna s prádelnou. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, je zateplen, má plastová okna a rolety. Dále el. pojízdnou vstupní bránu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: V-3490/2025-509



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Thámova 409, Teplice-Trnovany

Realizovaná cena: 6 800 000,- Kč

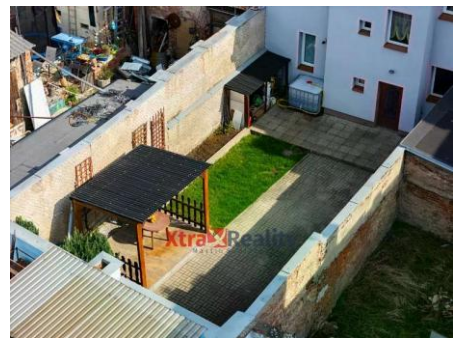
Užitná plocha: 230 m²

Plocha pozemku: 211 m²

Nabízíme ke koupi kompletně zrekonstruovaný rodinný dům se zahrádkou a garáží pro 2 vozidla (stojící za sebou). V 1. NP je samostatný byt 1+kk. V 2. NP je chodba, ze které se jde do kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje (lze rozdělit v případě potřeby na 2 místnosti), do dalšího pokoje či koupelny s vanou, umyvadlem a WC. V posledním 3. NP je podkrovní místnost s trémovým a krbovým kamny, samostatnou ložnicí a koupelnou. Lze zde v budoucnu vybudovat i menší kuchyň. Pro sezonní věci je připraven ještě půdní prostor. Na zahradě je altán.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-3079/2025-509**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Františka Hrubína 1405, Teplice-Trnovany

Realizovaná cena: 6 900 000,- Kč

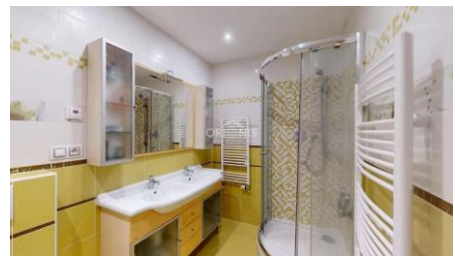
Užitná plocha: 182 m²

Plocha pozemku: 222 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1. Jedná se o řadový dům, který byl v roce 2018 zrekonstruován, včetně zateplení domu a střechy a modernizace kuchyně. Nemovitost nabízí velké technické zázemí a možnost pohodlného parkování díky garáži. K dispozici je udržovaná zahrada s venkovním posezením.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-3138/2025-509**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 881, jehož součástí je rodinný dům č.p. 77, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Novosedlice, obci Novosedlice, okrese Teplice (LV č. 696), určuji ve výši

6 910 000,- Kč

slovy: šest-milionů-devět-set-deset-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známa (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 91222/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 18.12.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava