

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: 27320/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 404** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hvězdov, č.p. 951, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 404), **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. 405/3, včetně pozemku **p.č. 405/3** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 387/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 387/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 403/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 405/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 406** - ostatní plocha, vše v k.ú. Ploužnice pod Ralskem, obec Ralsko, okres Česká Lípa.

Zadavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 888/25-17

Číslo položky v evidenci posudků:

058043/2025

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 31. 7. 2025 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 28. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 18. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1, č.j. 146 EX 888/25-17**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 404** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 214 m², jehož součástí je stavba: **Hvězdov, č.p. 951, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 404), **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. 405/3, včetně pozemku **p.č. 405/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m², pozemku **p.č. 387/2** - ostatní plocha o výměře 655 m², pozemku **p.č. 387/3** - ostatní plocha o výměře 324 m², pozemku **p.č. 403/1** - ostatní plocha o výměře 1.592 m², pozemku **p.č. 405/2** - ostatní plocha o výměře 2.145 m² a pozemku **p.č. 406** - ostatní plocha o výměře 510 m², vše v k.ú. Ploužnice pod Ralskem, obec Ralsko, okres Česká Lípa.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **146 EX 888/25-17**. 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. 17, pro k.ú. Ploužnice pod Ralskem, obec Ralsko, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 18.7.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ploužnice pod Ralskem, obec Ralsko, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 31. 7. 2025.

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/>.

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 31. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manžela povinné, pana Zdeňka Paličky.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 setříděny, 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.**

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

Kraj	Liberecký
Okres	Česká Lípa
Obec	Ralsko
Katastrální území	Ploužnice pod Ralskem (918458)
Část obce	Hvězdov
Číslo popisné	951
PSČ	471 24
Počet obyvatel	2 239
List vlastnictví číslo	17
Vlastník	Paličková Věra Mgr. Dukelská 775, 53401 Holice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími využitým podkrovím pod stanovou a sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného půdorysného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehlé části města Ralsko, v místní části s názvem Hvězdov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hvězdov 951, 471 24 Ralsko. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 412/1 - ostatní plocha, p.č. 372 - ostatní plocha a p.č. 405/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Ralsko.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, žumpu a vlastní plynový zásobník. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Ralsko dále nachází plynové vedení a hloubková kanalizace.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 3+1 se samostatnými vstupy.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	dřevěné trámové, betonové (I.PP), stropní systém Hurdis <i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	stanová a sedlová
Krytina:	šindel
Klempířské konstrukce:	žlaby, svody, parapety <i>měděné, plastové, keramické</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	keramické
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové s dřevěnými stupni
Dveře:	dřevěné <i>zárubně ocelové a obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy, dřevotřískové desky, korkové
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, korkové

Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler a plynový kotel současně pro vytápění	
Instalace plynu:	propanbutan (vlastní nádrž)	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř 2x	el. sporák 2x
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo 3x - sprchový kout 2x	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1997. V roce 2002 byla provedena kolaudace stávajícího rodinného domu. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, zděná (z části dřevěná), vedlejší stavba letní kuchyně pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Na tuto vlevo navazuje jednoduchý přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Za rodinným domem, dále, je situován přístřešek dřevěné konstrukce (z části zděný) pod sedlovou střechou krytou provizorní krytinou.

Na pozemku p.č. 405/3 se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu dílny s garáží pod stanovou střechou s mansardou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - zídka s omítkou a sedlovým zastřešením
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí 3x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody
- zpevněné plochy (kolem bazénu - nivelační hmota + beton)
- zpevněné plochy (tenisový kurt - asfaltová plocha + gumový nátěr)
- žumpa
- udírna
- přípojky IS

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 a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- špatná docházková vzdálenost do centra města

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§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 difference 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 přírážek 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 „vyladování“, 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 **nížší** 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, příhraničí, 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Sloup v Čechách, okres Česká Lípa

Pozemek: St. 143, LV 591 Součástí je stavba: Dobříň, č.p. 118, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:12:08. Zápis V-10860/2023-506
proveden dne 21.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 143, LV 591 Součástí je stavba: Dobříň, č.p. 118, rod.dům; St. 144, LV 591 Součástí je
stavba: bez čp/če, garáž; 255/2, LV 591

2. Rodinný dům, k.ú. Manušice, okres Česká Lípa

Pozemek: St. 16, LV 117 Součástí je stavba: Manušice, č.p. 7, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.600.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 11:35:06. Zápis V-499/2025-501
proveden dne 19.02.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 16, LV 117 Součástí je stavba: Manušice, č.p. 7, rod.dům; 151/7, LV 117

3. Rodinný dům, k.ú. Dobříň, okres Litoměřice

Pozemek: St. 143, LV 591 Součástí je stavba: Dobříň, č.p. 118, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 16:12:08. Zápis V-10860/2023-506
proveden dne 21.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 143, LV 591 Součástí je stavba: Dobříň, č.p. 118, rod.dům; St. 144, LV 591 Součástí je
stavba: bez čp/če, garáž; 255/2, LV 591

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Sloup v Čechách, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	15 900 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,85	739 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,92	29.11.2023
Upravená cena (UC)	16 986 199,51 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Manušice, okres Česká Lípa

Cena nemovité věci (CN)	10 600 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	1.460 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	28.1.2025
Upravená cena (UC)	14 585 483,32 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Dobříň, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	15 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
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}	1,00	6.315 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,92	29.11.2023
Upravená cena (UC)	15 715 123,36 Kč	

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

Minimální cena		14 585 483,32 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	15 762 268,73 Kč
Maximální cena		16 986 199,51 Kč
Obvyklá cena		15 760 000,– Kč
Obvyklá cena		15 760 000,– 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	15 760 000,– 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 18. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1, č.j. 146 EX 888/25-17**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 404** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 214 m², jehož součástí je stavba: **Hvězdov, č.p. 951, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 404), **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. 405/3, včetně pozemku **p.č. 405/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m², pozemku **p.č. 387/2** - ostatní plocha o výměře 655 m², pozemku **p.č. 387/3** - ostatní plocha o výměře 324 m², pozemku **p.č. 403/1** - ostatní plocha o výměře 1.592 m², pozemku **p.č. 405/2** - ostatní plocha o výměře 2.145 m² a pozemku **p.č. 406** - ostatní plocha o výměře 510 m², vše v k.ú. Ploužnice pod Ralskem, obec Ralsko, okres Česká Lípa.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

15 760 000,- Kč

Cena slovy: patnáctmilionůsedmsetšedesát tisíc Kč

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

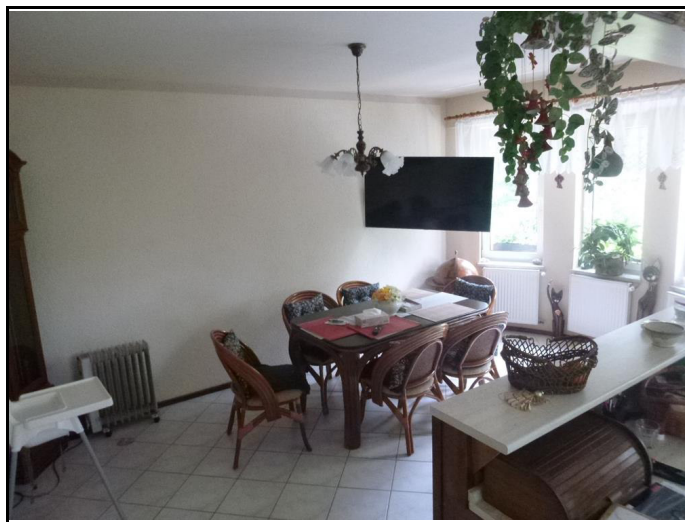
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

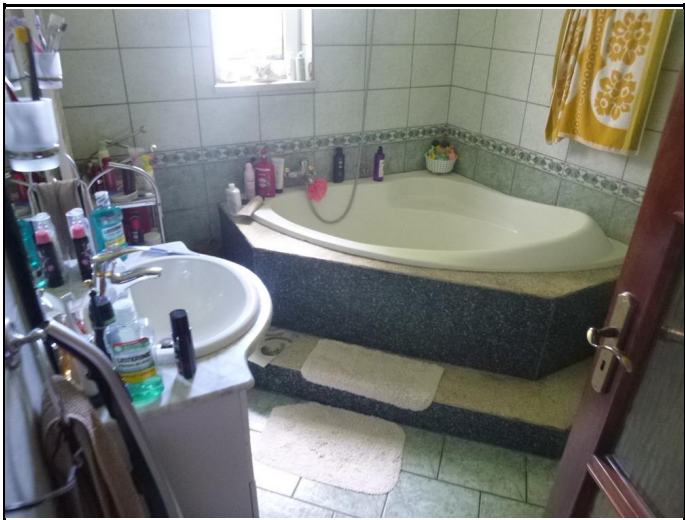
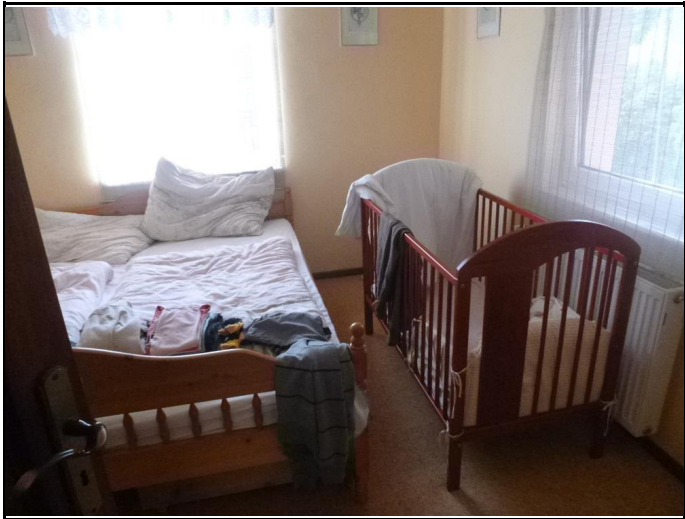
Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

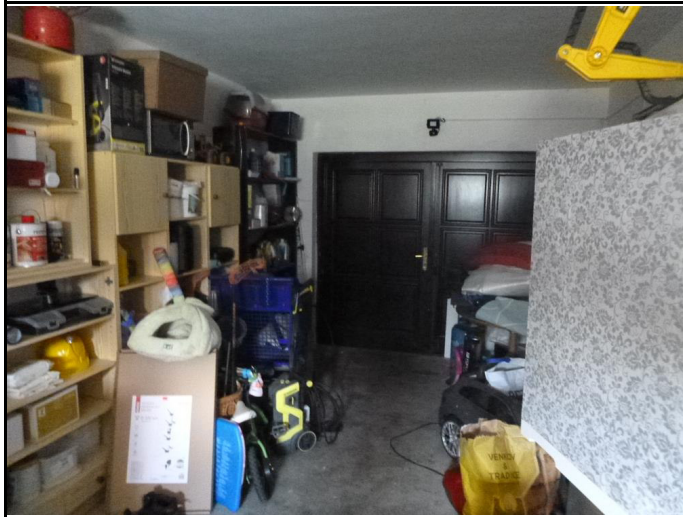
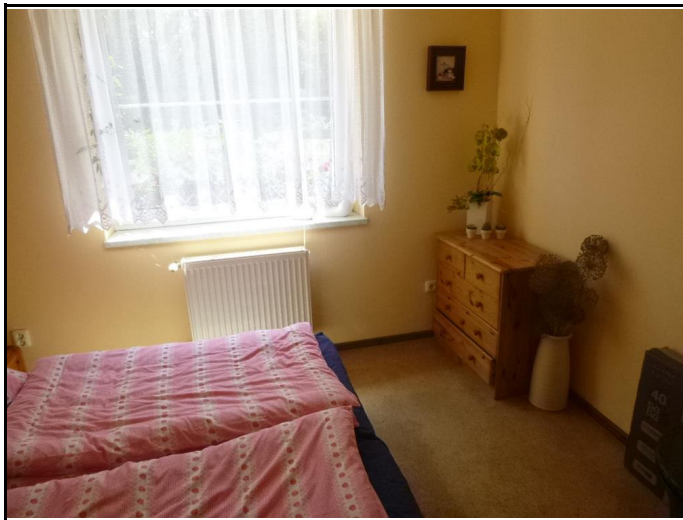
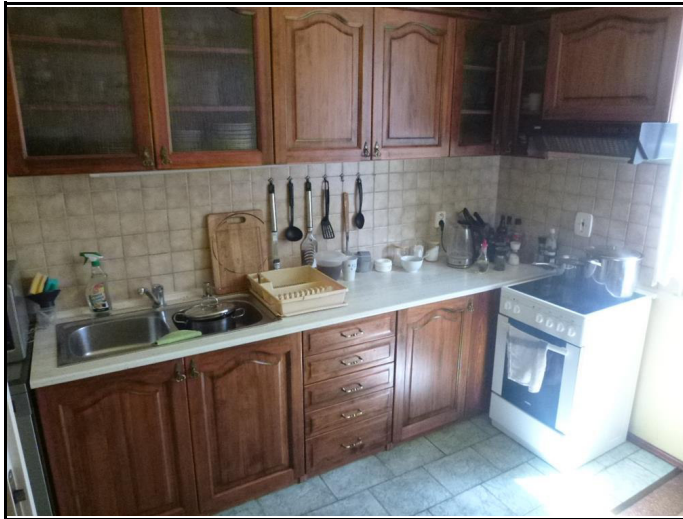
Fotodokumentace

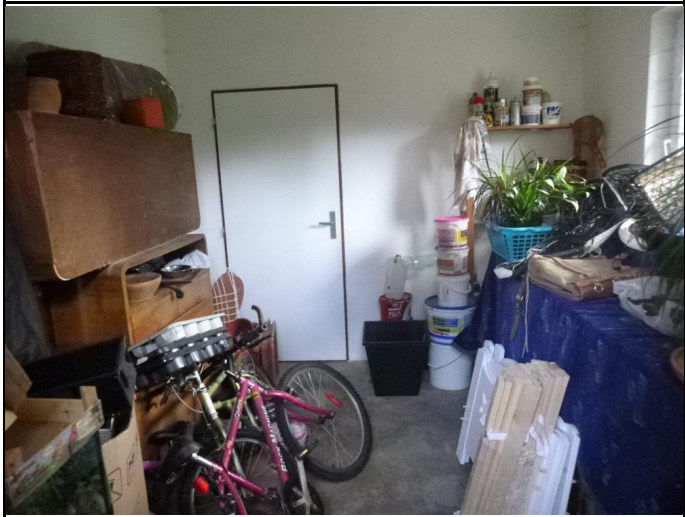
Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





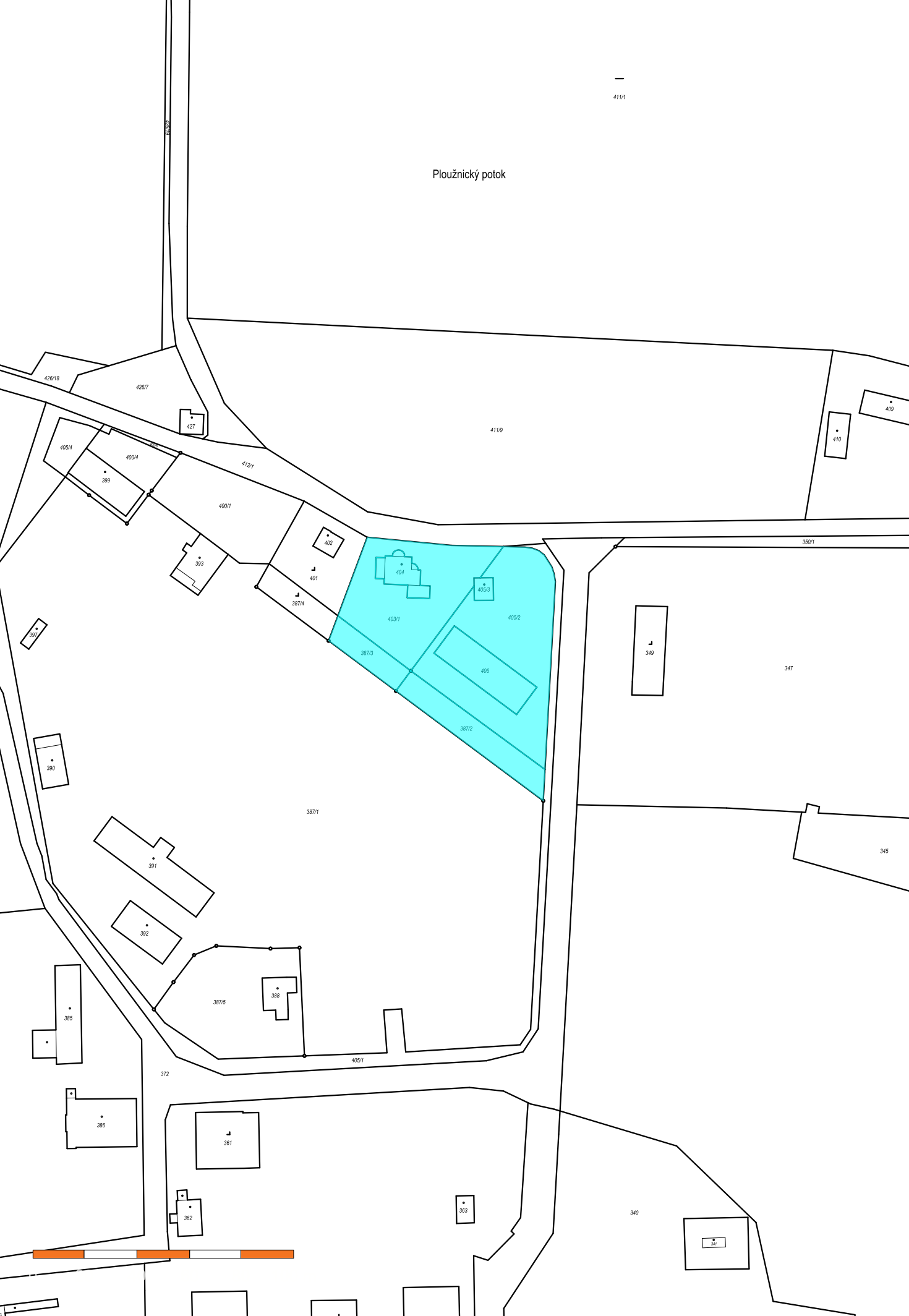






415/1

Ploužnický potok



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 **058043/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 8. 2025

.....
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