

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: 26797/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 292/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Stráž pod Ralskem, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 292/1), pozemku p.č. 251 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 252 - zahrada a pozemku p.č. 1797 - ostatní plocha, vše v k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 123/24-48

Číslo položky v evidenci posudků:

006050/2025

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 4. 2. 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 v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 13. 2. 2025.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 6.3.2025	Hod. 12	Min. 08
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 0	Podpis: <i>Predrag Kohoutek</i>	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 21. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 123/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 292/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.102 m², jehož součástí je stavba: **Stráž pod Ralskem, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 292/1), pozemku **p.č. 251** - trvalý travní porost o výměře 400 m², pozemku **p.č. 252** - zahrada o výměře 821 m² a pozemku **p.č. 1797** - ostatní plocha o výměře 174 m², vše v k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, 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. **152 EX 123/24-48**. 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. 101, pro k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem, dne 21.1.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 4. 2. 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 4. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Petra Fučíka s rodinou.

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 seřídzeny, 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 uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realtymorava.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	Stráž pod Ralskem
Katastrální území	Stráž pod Ralskem (756466)
Ulice	Mimoňská č. p. 25
PSČ	471 27
Počet obyvatel	3 816
List vlastnictví číslo	101
Vlastník	Fučík Petr
	Mimoňská 25, 47127 Stráž pod Ralskem

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Stráž pod Ralskem, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Mimoňská 25, 471 27 Stráž pod Ralskem. Parkování je možné ve vlastní vedlejší stavbě a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1750/1, který je ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

Dům je dle sdělení povinného napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 2+1 v I. nadzemním podlaží a 4+kk v podkroví každá s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	částečná izolace
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hrubé - zahlazené, kontaktní zateplovací systém bez finální vrstvy	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	kuchyně - koupelny - WC
Schody:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné	zárubně kovové, dřevěné, obložkové
Okna:	dřevěná euro okna	
Podlahy obytných místností:	plovoucí podlahy, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva se zásobníkem

Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	2x kombinovaný bojler
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	2x kuchyňská linka - 3x dřez elektrický sporák, skloker. - 2x digestoř varná deska, el. trouba
Vnitřní vybavení:	jádro zděné
Záchod:	2x splachovací
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1994 byla provedena rekonstrukce rozvodů elektro a částečná rekonstrukce rozvodů vody v I. nadzemním podlaží. V roce 2005 byl pořízen nový zdroj vytápění v I. nadzemním podlaží. V roce 2009 byla provedena přístavba objektu a přestavba původních půdních prostor na obytné podkroví, při které byly původní prostory vyvýšeny. Dále byla ve stejném roce provedena částečná izolace základů novou fólií, byla provedena rekonstrukce střechy, oprava fasádních i interiérových omítek, bylo postaveno nové schodiště do podkroví, byla provedena výměna původních oken za nová, byly pořízeny nové zdroje teplé vody (bojlery), byly položeny nové podlahové krytiny a obklady v podkroví a byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí. V roce 2020 byla provedena modernizace sociálního zázemí a rekonstrukce rozvodů vody v I. nadzemním podlaží. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován jednoduchý, dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou šindelem.

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována vedlejší stavba (stodola) smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, za kterou je dále situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě a vlnitý plech s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha betonová
- zpevněná plocha dlážděná
- venkovní schody betonové
- fóliovník
- studna
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

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 vedlejší stavbě
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- v obci není plynové vedení

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 jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, 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 přírůstků 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 atraktivitu dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** zohledňuje vliv rozdílné velikosti porovnatelného vzorku (čím větší objekt, tím nižší cena za jednotku porovnání),
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.
- **koeficient spoluvlastnictví** zohledňuje skutečnost, zda porovnatelný vzorek byl prodán jako celek, či ideální spoluvlastnický podíl.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa

Pozemek: St. 241/4, LV 185 Součástí je stavba: Dubnice, č.p. 203, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 15:10:27. Zápis proveden dne 22.10.2024. Číslo řízení V-5669/2024-501
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 241/4, LV 185 Součástí je stavba: Dubnice, č.p. 203, rod.dům; St. 433, LV 185 Součástí je stavba: Dubnice, č.e. 32, zem.stav; 782/5, LV 185

(Z výše uvedené kupní smlouvy bylo zjištěno, že předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, kdy skutečnost, že se jednalo o prodej podílu, je v rámci ceny náležitě zohledněna. Kupní cena za podíl 1/2 činila 3 500 000,- Kč což odpovídá ceně za celek ve výši 7 000 000,- Kč.)

2. Rodinný dům, k.ú. Heřmanice v Podještědí, okres Liberec

Pozemek: St. 133, LV 474 Součástí je stavba: Heřmanice v Podještědí, č.p. 47, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 10:44:50. Zápis proveden dne 22.08.2024. Číslo řízení V-6007/2024-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 133, LV 474 Součástí je stavba: Heřmanice v Podještědí, č.p. 47, rod.dům; 1125, LV 474; 1128, LV 474; 1129, LV 474; 1131/3, LV 474; 1131/4, LV 474; 3102/9, LV 474

3. Rodinný dům, k.ú. Jítrava, okres Liberec

Pozemek: St. 30/1, LV 415 Součástí je stavba: Jítrava, č.p. 99, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.230.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 15:47:02. Zápis proveden dne 30.12.2024. Číslo řízení V-9612/2024-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 30/1, LV 415 Součástí je stavba: Jítrava, č.p. 99, rod.dům; St. 294, LV 415 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 30/2, LV 415; 32, LV 415; 33/1, LV 415; 37/1, LV 415; 1712/9, LV 415; 1712/10, LV 415

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dubnice pod Ralskem, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	7 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	1.102 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	30.9.2024
K _{spoluvlastnictví}	0,90	prodán podíl 1/2
Upravená cena (UC)	8 641 975,31 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Heřmanice v Podještědí, okres Liberec

Cena nemovité věci (CN)	7 400 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	3.841 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	31.7.2024
$K_{spoluvlastnictví}$	1,00	prodáno jako celek
Upravená cena (UC)	7 081 339,71 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Jítrava, okres Liberec

Cena nemovité věci (CN)	5 230 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	výrazněji menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	1.554 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	2.12.2024
$K_{spoluvlastnictví}$	1,00	prodáno jako celek
Upravená cena (UC)	6 472 972,55 Kč	

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

Minimální cena		6 472 972,55 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	7 398 762,52 Kč
Maximální cena		8 641 975,31 Kč
Obvyklá cena		7 400 000,- Kč
Obvyklá cena		7 400 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) ke stavbě Soustavy na pozemcích, k umístění a provozování Soustavy na pozemcích, právo neomezeného přístupu a příjezdu k Soustavě přes pozemky v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou Soustavy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Parcela: St. 292/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- 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	7 400 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- 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 21. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor, č.j. 152 EX 123/24-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 292/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.102 m², jehož součástí je stavba: **Stráž pod Ralskem, č.p. 25, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 292/1), pozemku **p.č. 251** - trvalý travní porost o výměře 400 m², pozemku **p.č. 252** - zahrada o výměře 821 m² a pozemku **p.č. 1797** - ostatní plocha o výměře 174 m², vše v k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, 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

7 400 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřistisíc Kč

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

7 390 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůtřistadevadesátisíc Kč

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

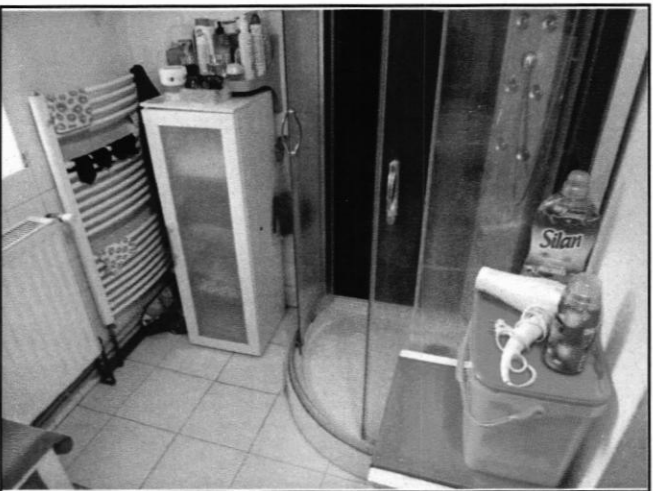
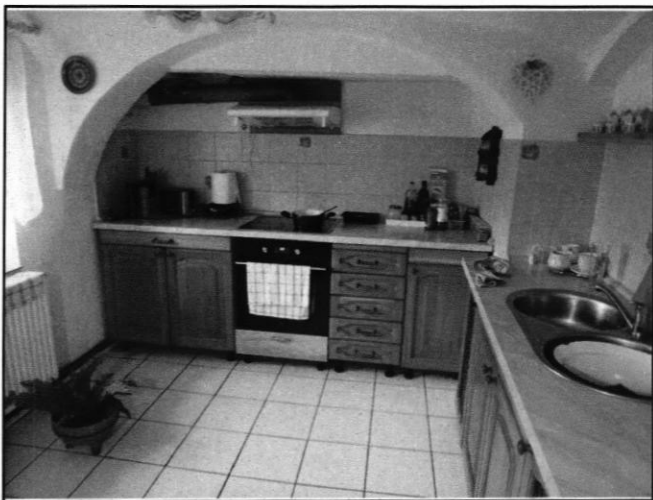
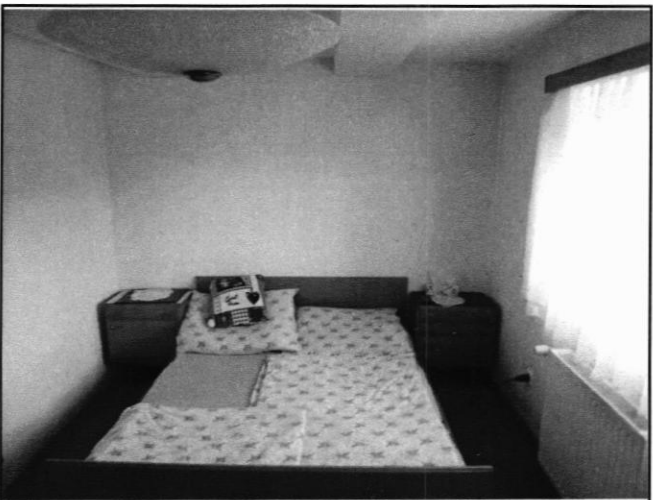
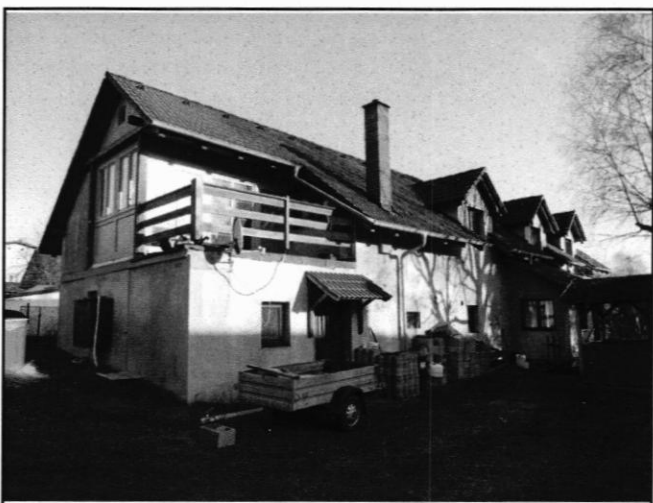
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

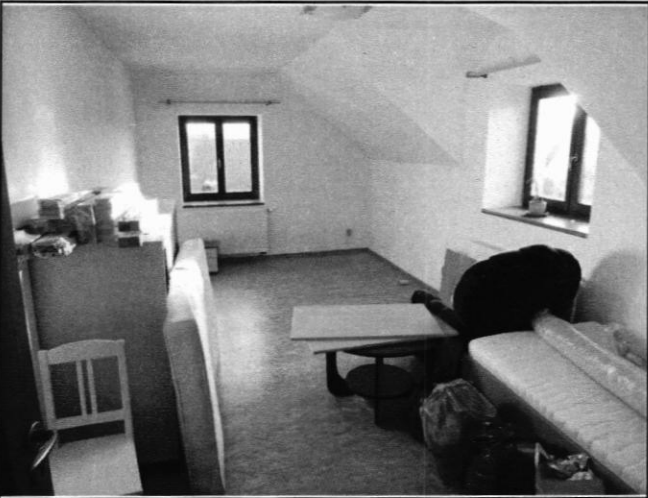
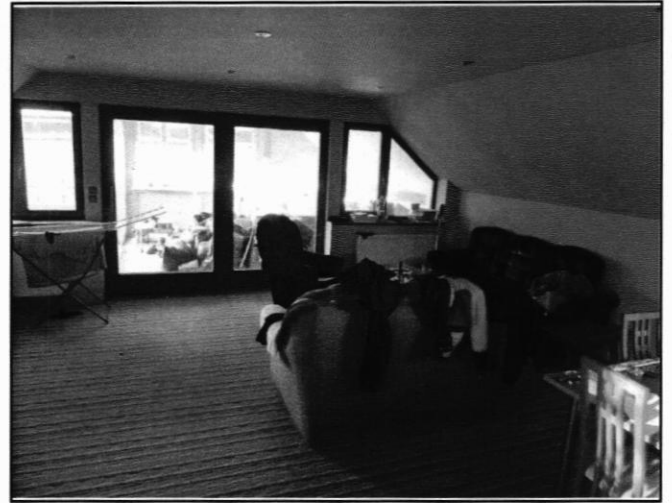
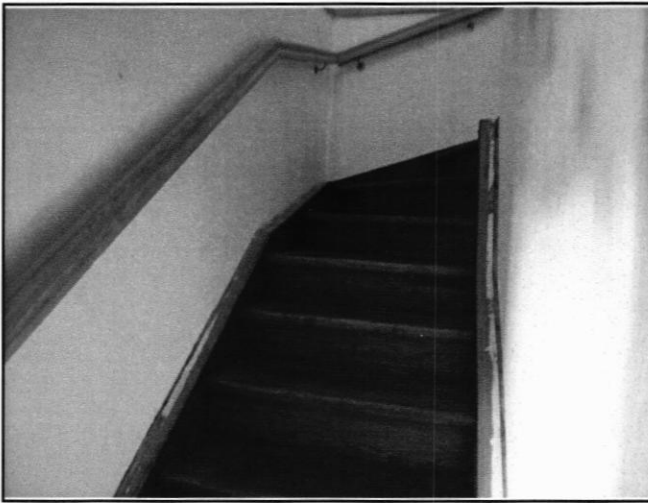
Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy







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

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 **006050/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 13. 2. 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