

# 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: 27528/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2931/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2931/2), pozemku p.č. 2931/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2942 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec.

**Zadavatel posudku:** Mgr. Dušan Šnaider  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6, Dejvice  
IČO: 63641461

**Číslo jednací zadavatele:** 174 EX 299/24-62

**Číslo položky v evidenci posudků:** 084846/2025

**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 10. 11. 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 24. 11. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 23. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 299/24-62**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2931/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2931/2), pozemku **p.č. 2931/1** - trvalý travní porost o výměře 266 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 2942** - trvalý travní porost o výměře 436 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec.

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. **174 EX 299/24-62**. 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. 1144, pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 3.9.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 10. 11. 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 10. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 991.

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

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

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

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

Kraj	Liberecký
Obec	Liberec
Katastrální území	Vratislavice nad Nisou (785644)
Počet obyvatel	107 982
List vlastnictví číslo	1144
Vlastník	Kentoš Jan č. p. 126, 46871 Lučany nad Nisou

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Liberec, v místní části s názvem Vratislavice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2944 - ostatní plocha a p.č. 2943 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví statutárního města Liberec.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Liberec dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

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

<b>Základy:</b>	smíšené
<b>Podezdívka:</b>	*
<b>Obvodové stěny:</b>	dřevěné
<b>Stropy:</b>	*
<b>Zastřešení</b>	sedlový krov
<b>Krytina:</b>	standardní povlaková IPA
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby <i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	*
<b>Dveře:</b>	*
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená
<b>Podlahy:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Rozvod vody:</b>	*
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*
<b>Rozvod propan-butanu</b>	*
<b>Kanalizace:</b>	*
<b>Záchod:</b>	*
<b>Okenice:</b>	NE
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

#### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Na obytnou část oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 2943), navazuje přízemní kůlna s přístřeškem ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou z části polykarbonátem a z části provizorní krytinou.

Na zadní obytnou část oceňovaného objektu navazuje jednoduchý přístřešek pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - tzv. „gabion“
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- opěrná zídka (kamenná)
- venkovní schody
- suché WC
- venkovní bazén (nadzemní)
- přípojky IS

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

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

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

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

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

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

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **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 sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Objekt, k.ú. Vratislavice nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: **631/8, LV 1348** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.810.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 01.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 08:04:27. Zápis proveden dne 30.09.2025.**

**V-7453/2025-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**630/10, LV 3188; 631/1, LV 3188; 631/8, LV 1348** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.;**  
**631/27, LV 3188; 631/39, LV 1348; 632, LV 3188; 662/1, LV 3188; 662/10, LV 3188**

### 2. Objekt, k.ú. Vesce u Liberce, okres Liberec

Pozemek: **986/12, LV 1371** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 13:18:43. Zápis proveden dne 08.02.2024.**

**V-398/2024-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**986/12, LV 1371** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.;** **986/42, LV 1371**

### 3. Objekt, k.ú. Karlínky, okres Liberec

Pozemek: **209/3, LV 176** Součástí je stavba: **Liberec XVIII-Karlínky, č.e. 35, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 11:04:16. Zápis proveden dne 15.01.2025.**

**V-10271/2024-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**209/3, LV 176** Součástí je stavba: **Liberec XVIII-Karlínky, č.e. 35, rod.rekr;** **209/4, LV 281;**  
**209/5, LV 176**

### 4. Objekt, k.ú. Ruprechtice, okres Liberec

Pozemek: **1039/12, LV 1423** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.150.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 29.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 09:18:24. Zápis proveden dne 15.10.2025.**

**V-7661/2025-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**1039/1, LV 4686; 1039/12, LV 1423** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.;** **1039/32, LV 1423;**  
**1039/34, LV 4686; 1040/1, LV 4686; 1040/6, LV 4686** Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb;**  
**1040/11, LV 4686; 1053, LV 4686**

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Objekt, k.ú. Vratislavice nad Nisou, okres Liberec</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 810 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	0,95	363 m <sup>2</sup> - mírně horší pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	8.9.2025
Upravená cena (UC)	1 819 084,05 Kč	

<b>2. Objekt, k.ú. Vesce u Liberce, okres Liberec</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>pozemku</sub>	1,00	424 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,91	17.1.2024
Upravená cena (UC)	2 203 310,47 Kč	

<b>3. Objekt, k.ú. Karlínky, okres Liberec</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>pozemku</sub>	0,95	312 m <sup>2</sup> - mírně horší pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>přístupu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	19.12.2024
Upravená cena (UC)	1 753 910,95 Kč	

<b>4. Objekt, k.ú. Ruprechtice, okres Liberec</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 150 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	551 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum\ realizace}$	1,00	15.9.2025
<b>Upravená cena (UC)</b>	<b>1 950 113,38 Kč</b>	

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

Minimální cena		1 753 910,95 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 931 604,71 Kč
Maximální cena		2 203 310,47 Kč

Obvyklá cena 1 930 000,- Kč

**Obvyklá cena 1 930 000,- 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	1 930 000,- 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 23. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 299/24-62**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2931/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2931/2), pozemku **p.č. 2931/1** - trvalý travní porost o výměře 266 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 2942** - trvalý travní porost o výměře 436 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, okres Liberec.

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**

**1 930 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliondevětsetřicettisíc Kč**

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

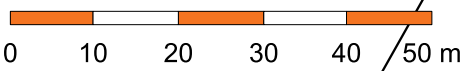
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:**

Fotodokumentace  
Náhled katastrální mapy  
Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
Doručenka vyrozumění  
Porovnatelné vzorky

# Fotodokumentace





II  
2920/1

2924/2

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Jan Kentoš  
rok narození : 1992  
č. p. 126  
468 71 Lučany nad Nisou

## Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

**Termín ohledání se určuje na den 10.11.2025, příjezd pracovníka v čase 10:00 - 11:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 03.11.2025

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 299-24**

Odesílatel:

Místo pro výplatné



RR 19674169 8 CZ

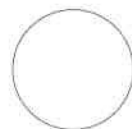
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
Sušilova 1938/26  
75002 Přerov



**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI**

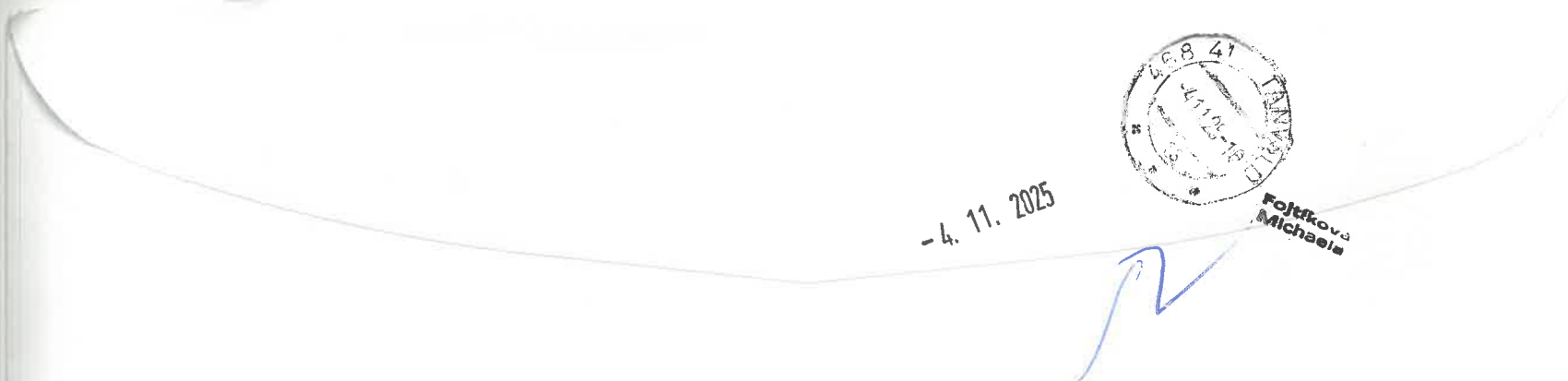
Zásilka  
uložena dne ..... 4. 11. 2025.

Otisk denního razítka  
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov
<b>DODEJKA</b>	
<b>ULOŽIT JEN 10 DNÍ</b>	
Adresát:	174 EX 299-24 <b>Jan Kentoš</b> č. p. 126 468 71 Lučany nad Nisou

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....



Česká pošta

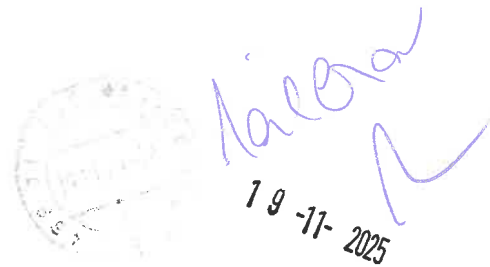
## ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu  
označeného křížkem

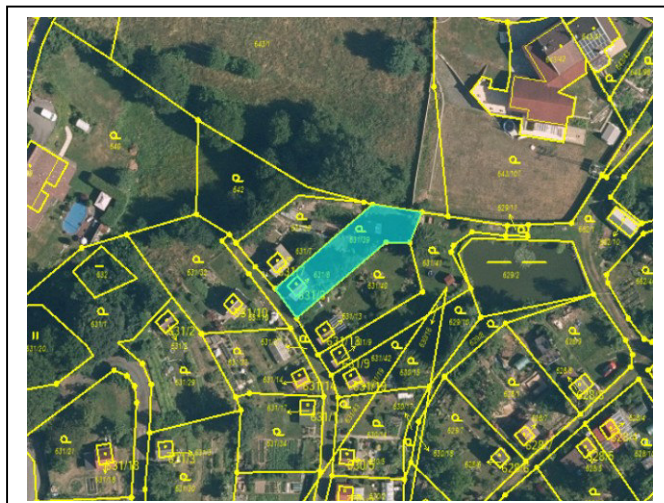
- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

amopropisovací vrstvou.



## Porovnatelný vzorek č. 1



**Pozemek: 631/8, LV 1348 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**1.810.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 01.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 08:04:27. Zápis proveden dne 30.09.2025.**

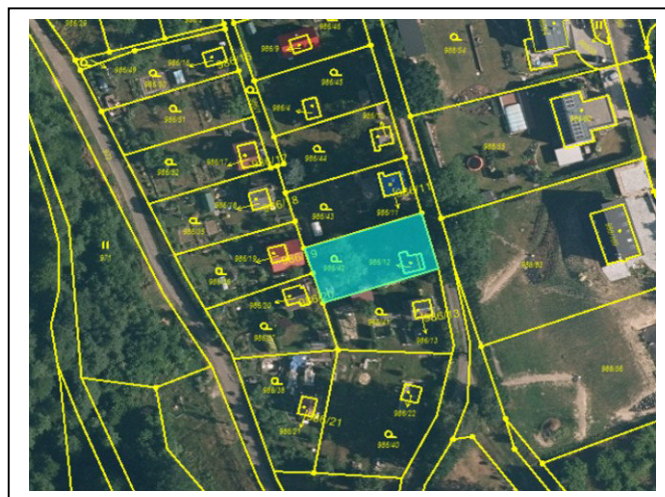
**V-7453/2025-505**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*

*pozemky:*

**630/10, LV 3188; 631/1, LV 3188; 631/8, LV 1348 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.;  
631/27, LV 3188; 631/39, LV 1348; 632, LV 3188; 662/1, LV 3188; 662/10, LV 3188**

## Porovnatelný vzorek č. 2



**Pozemek: 986/12, LV 1371 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**2.000.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 13:18:43. Zápis proveden dne 08.02.2024.**

**V-398/2024-505**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:*

**986/12, LV 1371 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 986/42, LV 1371**

## Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **209/3, LV 176** Součástí je stavba: **Liberec XVIII-Karlínky, č.e. 35, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 11:04:16. Zápis proveden dne 15.01.2025.**

**V-10271/2024-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**209/3, LV 176** Součástí je stavba: **Liberec XVIII-Karlínky, č.e. 35, rod.rekr, 209/4, LV 281; 209/5, LV 176**

## Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1039/12, LV 1423** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**2.150.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 29.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 09:18:24. Zápis  
proveden dne 15.10.2025.**

**V-7661/2025-505**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**1039/1, LV 4686; 1039/12, LV 1423 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1039/32, LV 1423;  
1039/34, LV 4686; 1040/1, LV 4686; 1040/6, LV 4686 Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb;  
1040/11, LV 4686; 1053, LV 4686**

**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 **084846/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 24. 11. 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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)