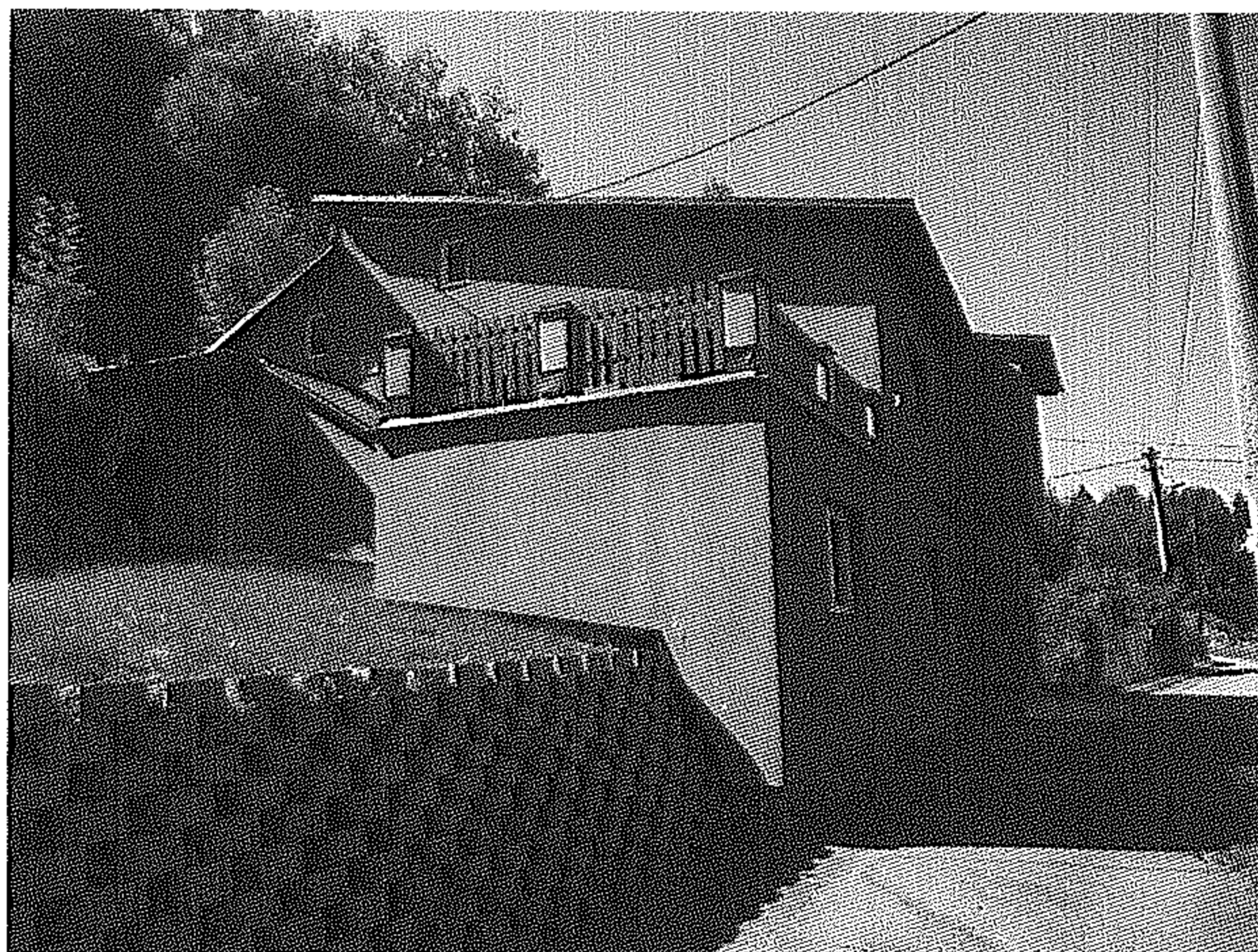


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3113/07/2022

AKTUALIZACE k roku 2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Jedná se o rodinný dům v k.ú. Loužnice, LV č. 287, pozemky a) p.č. St.314 - zastavěná plocha a nádvoří, b) p.č. 929 - trvalý travní porost.

Znalec: Ing. Jiří Vaněk
Mšenská 3939/28
460 04 Jablonec nad Nisou
telefon: 736768031
e-mail: info@vanek-projekty.cz
IČ: 11458038

Zadavatel: ProCredia a.s., RČ/IČO: 02712482
Papírnická 2809/10
326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

8 106 000 Kč

Počet stran: 2+1

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 19.07. 2026

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 19.07.2026

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO		
Mgr. Ing. Jiří Prošek - soudní exekutor		
ČÍSLO:	24-07-2026	Hod.
		min.
Počet stejnopisů:	Příloh.	Podpis:

Na základě požadavku **Exekutorského úřadu Plzeň – město** soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek se sídlem Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň, jsem posoudil aktualizaci posudku č. 3113/07/2022 rodinný dům v k.ú. Loužnice, LV č. 287, pozemky a) p.č. St.314 - zastavěná plocha a nádvoří, b) p.č. 929 - trvalý travní porost.

Pro posouzení objektivitu předpokladů při stanovení výše ceny nemovitosti porovnávací metodou jsem dohledal porovnávané nemovitosti, které byly předmětem prodeje. Byly nalezeny nemovitosti Kokonín č.p. 4526, Rýnovice č.p. 149 a Malá Skála Vranové 2. díl č.p. 178. Všechny tři nemovitosti byly prodány v roce 2022 za ceny snížené o cca 10% oproti nabízeným cenám. Toto snížení jsem předpokládal a správně odhadl v rámci „redukce nabídkové ceny RK“ (viz. příloha).

Vývoj cen na trhu s nemovitostmi od roku 2022-2026

V období roků 2020-2022 došlo k významnému růstu cen nemovitostí, které bylo v neposlední řadě ovlivněno pandemií COVID 19. V roce 2023 došlo ke stabilizaci trhu s mírným poklesem cen nemovitostí. V letech 2025-26 dochází k pozvolnému oživení a mírnému růstu cen nemovitostí. Tento trend se týká i nemovitostí v obci Loužnice.

V našem případě konkrétně pro nemovitost č.p. 11 předpokládám pro rok 2026 obvyklou cenu ve výši odpovídající cenám v roce 2022 tj.:

8 106 000 Kč

Slovy: Osmmilionůstošesttisíckorunčeských

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 07/2026.



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 01.07.1986 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3113/07/2022 evidence posudků.

V Jablonci nad Nisou 19.07.2026

Ing. Jiří Vaněk
Pasecká 4228/23
460 02 Jablonec nad Nisou



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

16 - 795/2026

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

pracoviště 504 Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

Řízení V-902/2022-504

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.250.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 08:45:00. Zápis V-902/2022-504
proveden dne 07.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 76, LV 350 k.ú. Kokonín Součástí je stavba: Kokonín, č.p. 4526, byt.dům; 839/7, LV 350
k.ú. Kokonín; 860/1, LV 350 k.ú. Kokonín

Řízení V-5614/2022-504

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 12:55:31. Zápis V-5614/2022-504
proveden dne 14.09.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 682, LV 189 k.ú. Rýnovice Součástí je stavba: Rýnovice, č.p. 149, rod.dům; 683, LV 189 k.ú.
Rýnovice; 684, LV 189 k.ú. Rýnovice

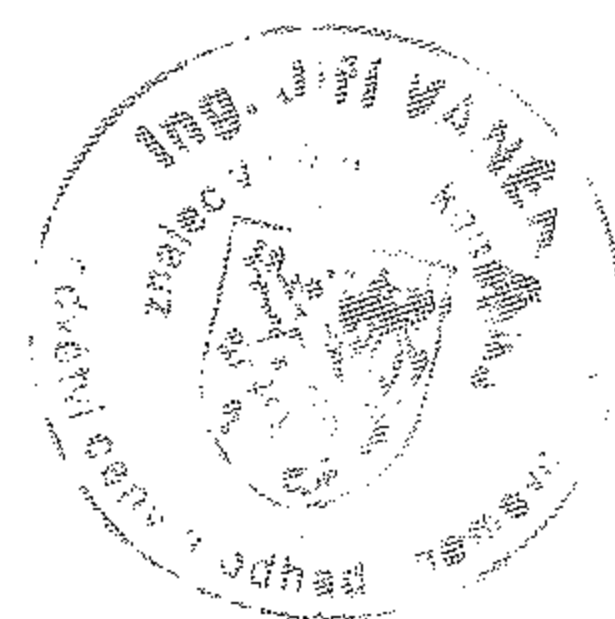
Řízení V-5704/2022-504

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.700.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 09:43:59. Zápis V-5704/2022-504
proveden dne 19.09.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 284, LV 469 k.ú. Vranové II Součástí je stavba: Vranové 2.díl, č.p. 178, rod.dům; 55/30, LV
469 k.ú. Vranové II

Řízení V-4484/2025-504

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 415.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní, potvrzení o zániku pohledávky zajištěné zástavním právem a vzdání se V-4484/2025-504
zástavního práva k nemovité věci ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.08.2025 12:55:00. Zápis proveden dne 07.01.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 133, LV 97 k.ú. Loužnice Součástí je stavba: Loužnice, č.p. 49, rod.dům; St. 318, LV 97 k.ú.
Loužnice Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 819/1, LV 97 k.ú. Loužnice; 819/2, LV 97
k.ú. Loužnice; 1781, LV 97 k.ú. Loužnice

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO LIBERECKÝ KRAJ
Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **16783282-000-260724095920**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **4**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Prošek Jiří, Mgr., Ing. - soudní exekutor, IČ: 71329277

Datum vyhotovení: **24.07.2026**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



16783282-000-260724095920