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: 28307/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 204** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nedvězí, č.p. 99, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 204) a pozemku **p.č. 320/25** - zahrada, vše v k.ú. Nedvězí u Semil, obec Slaná, okres Semily.

Zadavatel posudku:	Mgr. Michal Suchánek soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9 Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9, Vysočany IČO: 07595182
Číslo jednací zadavatele:	**220 EX 6039/26-60**
Číslo položky v evidenci posudků:	**051608/2026**
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 14. 7. 2026 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 9. 9. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 25. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9**, č.j. **220 EX 6039/26-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 204** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 119 m^2, jehož součástí je stavba: **Nedvězí, č.p. 99, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 204) a pozemku **p.č. 320/25** - zahrada o výměře 1.042 m^2, vše v k.ú. Nedvězí u Semil, obec Slaná, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby:
a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
b) určil a ocenil jejich příslušenství,
c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **220 EX 6039/26-60.** 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. 546, pro k.ú. Nedvězí u Semil, obec Slaná, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 25.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nedvězí u Semil, obec Slaná, okres Semily, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 14. 7. 2026.

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/ a https://geoportal.gepro.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 14. 7. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manželky povinného (Jiří Máka), která neumožnila prohlídku předmětu ocenění.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí a dále byla použita fotodokumentace pořízená vykonavatelem exekutorského úřadu. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 94.

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 setřízeny, 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 a poskytnuté v elektronické podobě.

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, maps.google.com, 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
Okres	Semily
Obec	Slaná
Katastrální území	Nedvězí u Semil (749338)
Část obce	Nedvězí
Číslo popisné	99
PSČ	512 01
Počet obyvatel	674
List vlastnictví číslo	546

Vlastníci:

1.	Máka Jiří Nedvězí 99, 51201 Slaná	podíl 1 / 2
2.	Máka Petr č. p. 172, 51251 Stružinec	podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Slaná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nedvězí 99, 512 01 Slaná. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1125/2 - ostatní plocha, p.č. 1126 - ostatní plocha a na pozemku p.č. 320/8 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obec Slaná.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové veden.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek, každá s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnými předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	*s izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*s rovným podhledem*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	*pozinkované lakované*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kont. zateplovací systém (v části I.PP chybí finální omítka)	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	*koupelny s WC - kuchyně*
Schody:	*	
Dveře:	dřevěné náplňové	*zárubně ocelové*
Okna:	plastová s izolačním trojsklem	
Podlahy obytných místností:	betonové, keramická dlažba, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	*
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř 2	plyn. varná deska - el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 2x	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	*	

* 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 cca z roku 2020 a dle dostupných informací byl kolaudován v roce 2024. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Dle předložené fotodokumentace vnitřního vybavení pořízené vykonavatelem exekutorského úřadu, je rodinný dům vlhký a napaden plísní. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- opěrná zídka (betonová)
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

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

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 garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- údržba a stavebně technický stav na mírně 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 tísni. 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 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 diference 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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 ***nižší*** 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, přihraničí, 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. Bořkov, okres Semily

Pozemek: **St. 161, LV 580** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 102, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 18.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2026 15:08:30. Zápis proveden dne 12.02.2026. **V-221/2026-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 161, LV 580** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 102, rod.dům**; **198/25, LV 580**; **198/32, LV 580**: **198/43. LV 580**

2. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily

Pozemek: **St. 37, LV 633** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 36, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.190.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2026 08:38:00. Zápis proveden dne 28.05.2026. **V-2026/2026-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 37, LV 633** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 36, rod.dům**; **254/1, LV 633**; **255, LV 633**; **256, LV 633**

3. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily

Pozemek: **St. 41, LV 632** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 14, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.400.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2026 13:44:04. Zápis proveden dne 04.06.2026. **V-2160/2026-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 41, LV 632** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 14, rod.dům**; **440/4, LV 632**

4. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily

Pozemek: **St. 91, LV 113** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 42, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 02.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2026 08:29:08. Zápis proveden dne 26.06.2026. **V-2527/2026-608**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 91, LV 113** *Součástí je stavba:* **Bořkov, č.p. 42, rod.dům**; **743/2, LV 113**; **821/1, LV 113**; **821/4, LV 113**; **821/5, LV 113**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	8 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.230 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	20.1.2026
Upravená cena (UC)	6 823 165,03 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	5 190 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	1.864 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	6.5.2026
Upravená cena (UC)	4 515 006,52 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	5 400 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	660 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	13.5.2026
Upravená cena (UC)	5 741 626,79 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Bořkov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	8 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,15	2.594 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	4.6.2026
Upravená cena (UC)	5 226 537,75 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		4 515 006,52 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 4	5 576 584,02 Kč
Maximální cena		6 823 165,03 Kč

Obvyklá cena		5 580 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	2 790 000,– Kč

Obvyklá cena **2 790 000,– Kč**

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost, zřízení, vedení, užívání a údržby kanalizačního potrubí a revizních šachet, v rozsahu dle geom. plánu č. 203-2228/2018, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 4.9.2018, právní účinky ke dni 5.9.2018**.** Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- parcela: St. 204
- parcela: 320/25

a vázne na:
- parcela: 320/23
- parcela: 320/6

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 užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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 služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2	
Cena po úpravě	=	5 000,–	Kč
Hodnota věcného břemene		**5 000,–**	**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	**2 790 000,– 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**
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	**+ 5 000,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 546, pro k.ú. Nedvězí u Semil, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 25. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9**, č.j. **220 EX 6039/26-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 204** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 119 m^2, jehož součástí je stavba: **Nedvězí, č.p. 99, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 204), a dále pozemku **p.č. 320/25** - zahrada o výměře 1.042 m^2, vše v k.ú. Nedvězí u Semil, obec Slaná, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby:
a) ocenil uvedené nemovité věci a jejich součásti povinného na nemovitých věcech a jejich součástech,
b) určil a ocenil jejich příslušenství,
c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též dále jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly,
d) vyjádřil se, zda považuje poskytované nájemné v místě a čase za obvyklé nebo jeli hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě a své závěry pak náležitě zdůvodnil.

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

2 790 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionysedmsetdevadesáttisíc 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
Doručenka vyrozumění

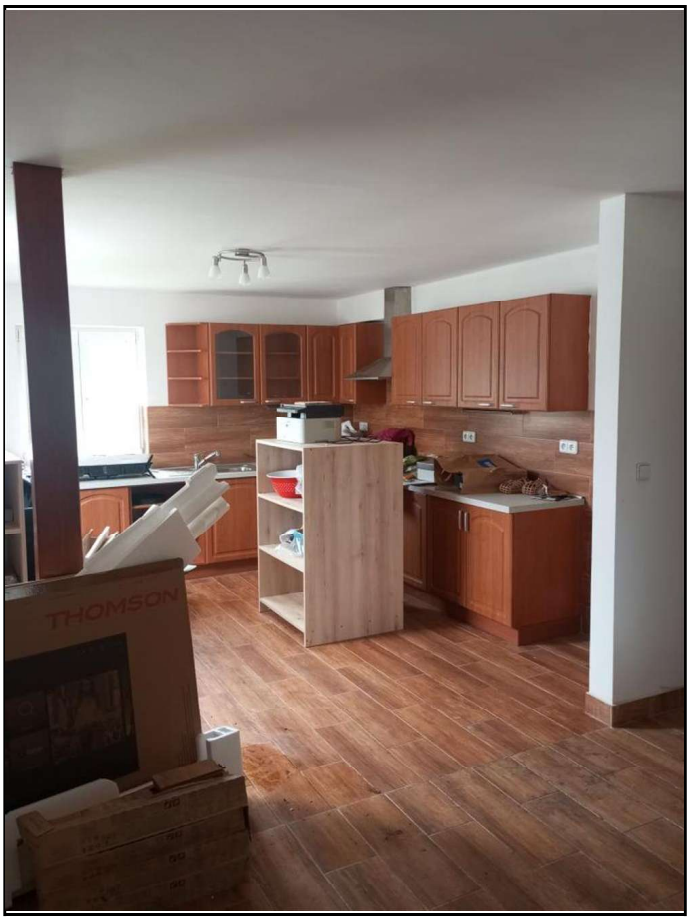
Fotodokumentace





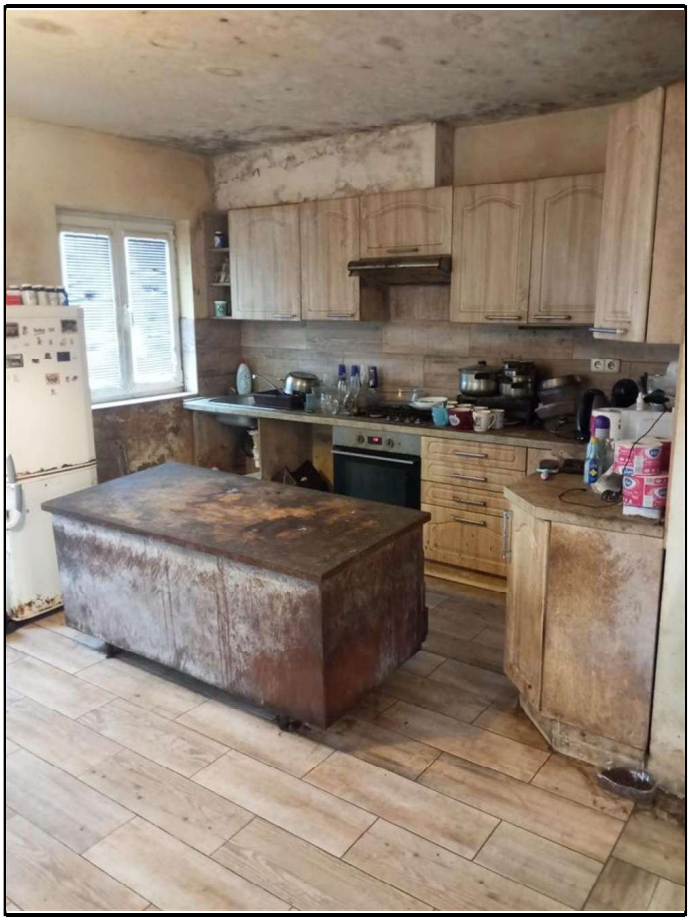




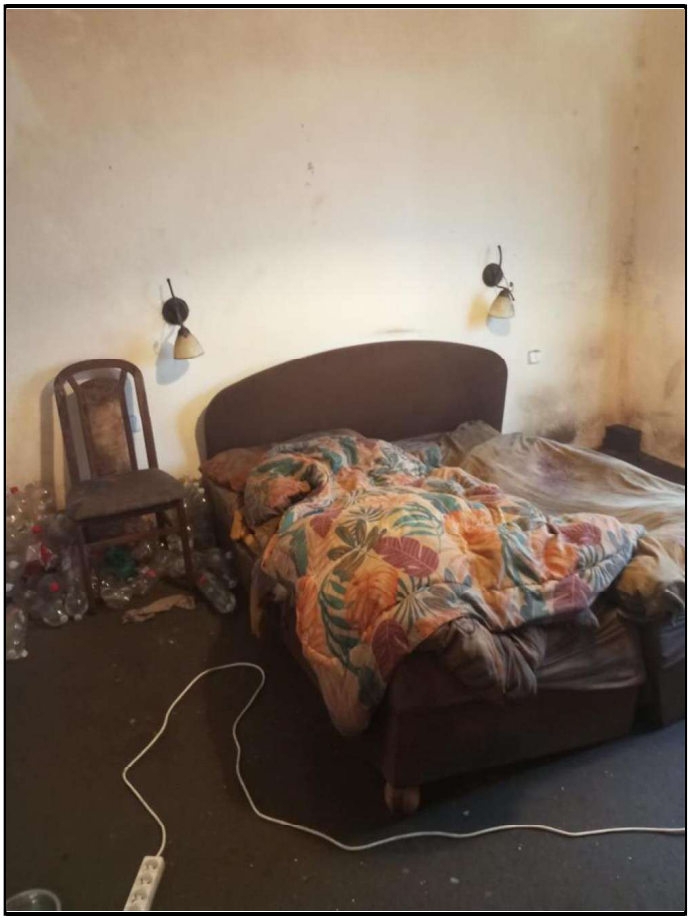








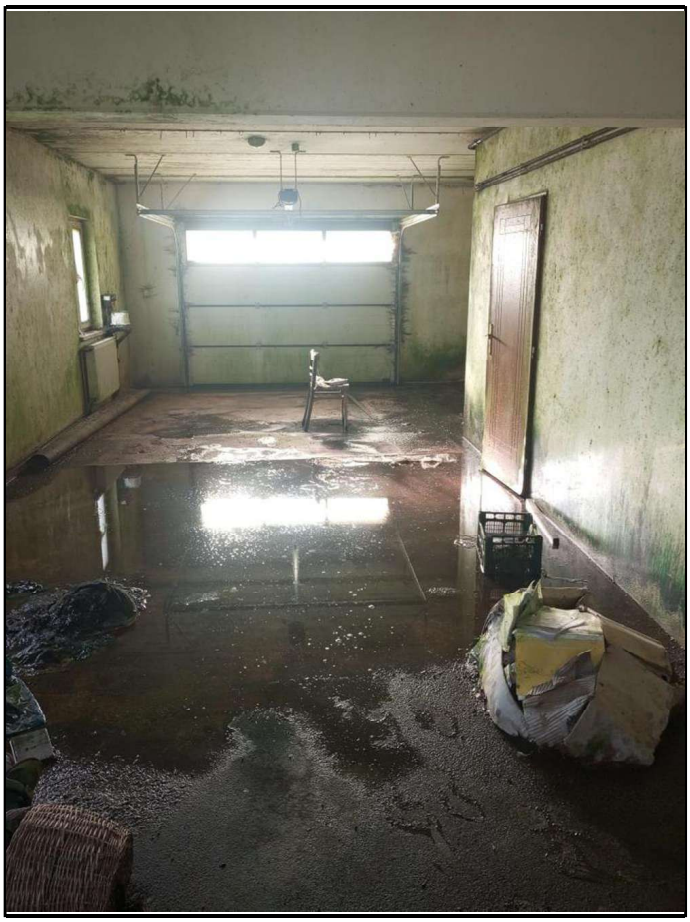

















155/1
154
320/37
320/36
320/5
197
199
32/1
318/2
1125/2
1126
320/21
320/8
217
320/30
192
204
320/25
316/2
320/4
1125/3
316/8
153
320/14
320/26
320/35
320/18
320/22
320/23
169
320/19
316/6
171
320/6
320/24
320/28
320/27
142
310/2
1125/4
320/29
320/16
320/20
188
1124/1
311
152
320/17
304/11
304/10
304/12
1174
314/2
1125/5
186
107
108
111
314/1
189
320/3
304/3
31
1124/2
292/2
1170/1
112
1173
129
296/2
292/3
1125/1
293/2
296/1
1170/2
304/6
294/1
0
10
20
30
40
50 m
304/14

DATOVÉ SCHRÁNKY

Doručenka datové zprávy

Předmět:	Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy:	1729329552
Typ zprávy:	Poštovní datová zpráva
Stav zprávy:	Doručená
Datum a čas doručení:	17.7.2026 v 23:59:59

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky:	sphqy98
Typ schránky:	Právnická osoba
Odesílající osoba:	Pověřená osoba

Adresát:	Petr Máka - podnikající fyzická osoba, č.p. 172, 51251 Stružinec, CZ
ID schránky:	eqaeeur
Typ schránky:	Podnikající fyzická osoba

Zmocnění:	Nezadáno
Naše čís. jednací:	220 EX 6039/26
Naše spisová zn.:	Nezadáno
Vaše čís. jednací:	220 EX 6039/26
Vaše spisová zn.:	Nezadáno
K rukám:	Nezadáno
Do vlastních rukou:	Ne

Události zprávy:

7.7.2026 v 13:06:03	EV0: Datová zpráva byla podána.
7.7.2026 v 13:06:03	EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
17.7.2026 v 23:59:59	EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Zásilka
uložena dne .....

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

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

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:
220 EX 6039-26
Jiří Máka
Nedvězí 99
512 01 Slaná

- 9 -07- 2026

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

Zásilka
uložena dne 8.7.2026

Radka Tichá

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

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

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:
220 EX 6039-26
Petr Máka
Stružinec 172
512 51 Stružinec

10/7

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

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 **051608/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 9. 9. 2026

.....
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