

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: 28169/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 142/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dobranov, č.p. 93, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 142/1), pozemku **p.č. 141** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 141), pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 142/2** - zahrada, vše v k.ú. Dobranov, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

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 5502/26-23

Číslo položky v evidenci posudků:

047982/2026

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 29. 6. 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 28. 7. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 5502/26-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 142/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.334 m², jehož součástí je stavba: **Dobranov, č.p. 93, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 142/1), pozemku **p.č. 141** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 141), pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost o výměře 75 m² a pozemku **p.č. 142/2** - zahrada o výměře 387 m², vše v k.ú. Dobranov, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

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 5502/26-23**. 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. 76, pro k.ú. Dobranov, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 11.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobranov, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29. 6. 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 29. 6. 2026 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. 115.

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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Informace uveřejněné na realitním serveru www.sreality.cz, kde se oceňované nemovité věci nabízí k prodeji.

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.**

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
Obec	Česká Lípa
Katastrální území	Dobranov (627127)
Část obce	Dobranov
Číslo popisné	93
PSČ	471 21
Počet obyvatel	36 815
List vlastnictví číslo	76
Vlastník	Musílek Jiří Úvoz 199/17, 69106 Velké Pavlovice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími a bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehle části města Česká Lípa, ve stavebně nesrostlé místní části s názvem Dobranov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dobranov 93, 471 21 Česká Lípa - Dobranov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 405/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, septik a vlastní rozvod PB. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Česká Lípa dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle dostupných podkladových materiálů objekt sestává ze tří bytových jednotek o velikosti 2x 1+1 a 2+1, situované ve II. nadzemním podlaží. V I. nadzemním podlaží rodinného domu je situováno technické zázemí.

Základy:	smíšené
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hladké
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená, dřevěná ven-dovnitř otvíratelná
Podlahy obytných místností:	PVC, plovoucí podlahy, textilní krytiny, prkenné (původní)
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>kotlem na TP</i>
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	propanbutan
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
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 přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i životností. V roce 1980 byla vyměněna část oken za nová dřevěná zdvojená a byly provedeny nové fasádní omítky. V roce 2006 byla položena nová střešní krytina. V roce 2021 byla instalován nový kotel na vytápění. 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 pozemku p.č. 141 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o zděnou stodolu situovanou do půdorysného tvaru velkého písmene „L“ pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

Za oceňovaným objektem, dále vpravo, se nachází dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě
- oplocení - ocelové pole na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (asfaltové)
- opěrná zídka (kamenná)
- skleník, studna, septik, 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 a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- špatná docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na špatné 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 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 byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Stružnice, okres Česká Lípa

Pozemek: 28, LV 91 Součástí je stavba: Stružnice, č.p. 91, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 15:59:38. Zápis V-5621/2025-501
proveden dne 21.10.2025.

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

pozemky: 27, LV 91; 28, LV 91 Součástí je stavba: Stružnice, č.p. 91, rod.dům; 91, LV 91

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

Pozemek: 17, LV 14 Součástí je stavba: Jezvě, č.p. 50, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 10:47:17. Zápis V-3085/2025-501
proveden dne 25.06.2025.

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

pozemky: 17, LV 14 Součástí je stavba: Jezvě, č.p. 50, rod.dům; 18, LV 14; 51, LV 14 Součástí je
stavba: bez čp/če, bydlení; 52, LV 14

3. Rodinný dům, k.ú. Heřmanice u Žandova, okres Česká Lípa

Pozemek: 203, LV 62 Součástí je stavba: Heřmanice, č.p. 48, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2026 11:15:53. Zápis V-2050/2026-501
proveden dne 04.05.2026.

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

pozemky: 202, LV 62; 203, LV 62 Součástí je stavba: Heřmanice, č.p. 48, rod.dům; 473/5, LV 62

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Stružnice, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	3 400 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	2.871 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	29.9.2025
Upravená cena (UC)	3 550 543,02 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Jezvé, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	1.694 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	3.6.2025
Upravená cena (UC)	3 536 276,30 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Heřmanice u Žandova, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	3 800 000,- 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}	0,90	1.075 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	9.4.2026
Upravená cena (UC)	4 021 164,02 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		3 536 276,30 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 702 661,11 Kč
Maximální cena		4 021 164,02 Kč
Obvyklá cena		3 700 000,- Kč
Obvyklá cena		3 700 000,- 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	3 700 000,- 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 11. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 9, č.j. 220 EX 5502/26-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 142/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.334 m², jehož součástí je stavba: **Dobranov, č.p. 93, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 142/1), pozemku **p.č. 141** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 141), pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost o výměře 75 m² a pozemku **p.č. 142/2** - zahrada o výměře 387 m², vše v k.ú. Dobranov, obec Česká Lípa, okres Česká Lípa.

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

3 700 000,- Kč

Cena slovy: třímilionsedmsettisíc 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 7 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Fotodokumentace



Dobranov



Jiří Musílek
rok narození : 2001
Úvoz 199/17
691 06 Velké Pavlovice

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 29.06.2026, příjezd pracovníka v čase 09:00 - 10:00 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 22.06.2026

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. 220 EX 5502-26

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1719225576
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 1.7.2026 v 15:01:16

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

Adresát: Jiří Musílek - podnikající fyzická osoba, Úvoz 199/17, 69106 Velké
Pavlovice, CZ
ID schránky: s42crwh
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 220 EX 5502/26
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 220 EX 5502/26
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

22.6.2026 v 13:49:57 EV0: Datová zpráva byla podána.
22.6.2026 v 13:49:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
1.7.2026 v 15:01:16 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

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

Odesílatel:

Místo pro výplatné



RR 25782931 1 CZ

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

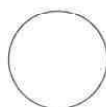


982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne 24. 06. 2016
Blanka Chládková

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 5502-26
Jiří Musilek
Úvoz 199/17
691 06 Velké Pavlovice

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Uložení - oznámeno
Uložní doba končí
Podpis

24/6
4/4

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
ANO ☐ NE ☐

Iva Kleinová

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

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 **047982/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 7. 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