

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: 27056/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu č.p. 3202 - jiná st.**, příslušející k části obce **Varnsdorf**, na pozemku p.č. 6250 (LV 2990) a pozemku **p.č. 6243** - ostatní plocha, vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 8458/23-76

Číslo položky v evidenci posudků:

029270/2025

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 16. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

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

V Praze, dne 19. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 8458/23-76**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 3202 - jiná st.**, příslušející k části obce **Varnsdorf**, na pozemku p.č. 6250 o výměře 882 m² (LV 2990) a pozemku **p.č. 6243** - ostatní plocha o výměře 2.175 m², vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

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. **067 EX 8458/23-76**. 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. 2381, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 2381.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16. 4. 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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Varnsdorf týkající se oceňované lokality.

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 16. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Miroslava Borgula, který umožnil pouze částečnou prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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 setříděny, 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 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	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Varnsdorf
Katastrální území	Varnsdorf (776971)
Část obce	Varnsdorf
Ulice	Žitavská č. p. 3202
PSČ	407 47
Počet obyvatel	14 716
List vlastnictví číslo	2381
Vlastník	Borgula Miroslav Žitavská 1072, 407 47 Varnsdorf

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 3202 - jiná st.**, příslušející k části obce **Varnsdorf**, na pozemku p.č. 6250 o výměře 882 m² (LV 2990), a pozemku **p.č. 6243** - ostatní plocha o výměře 2.175 m², vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

Pozemek pod stavbou, p.č. 6250 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastník evidováno město Varnsdorf), a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle místního šetření se jedná o bývalý areál prodejny stavebnin a truhlářské dílny se zázeminím. Část objektu se nachází i na pozemcích p.č. 6251 - ostatní plocha a p.č. 6247/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Varnsdorf. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zakres katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Areál se nachází v okrajové, zastavěné části města Varnsdorf. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5992/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Ústeckého kraje a dále přes pozemky p.č. 6247/3 - ostatní plocha, p.č. 6242 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 6248 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 6249 - zahrada, p.č. 6247/2 - ostatní plocha, p.č. 6247/1 - ostatní plocha a p.č. 6251 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Varnsdorf.

Pozemek pod stavbou p.č. 6250 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 6243 - ostatní plocha jsou dle platného územního plánu města Varnsdorf (zveřejněného na aktuálních stránkách města) vedeny v plochách stabilizovaných „VS - plochy výroby a skladování - výroba a sklady“.

Dle sdělení povinného a informací ČSÚ ve městě Varnsdorf je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

a) Hlavní budova

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a z části standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru. Parkování je možné na pozemcích společně využívaných, ve vlastnictví města Varnsdorf.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

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

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	tvárnice	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	plechová, standardní povlaková IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	drásané omítky, lep. stěrka s arm. tkaninou, část chybí	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady keramické:	*	
Schody:	*	

Dveře:	*
Vrata:	dřevěná
Okna:	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	elektronický zabezpečovací systém, kamerový systém

* 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 sdělení účastníka místního šetření, odborného odhadu zpracovatele z roku 1998. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

b) Objekt garáže

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z prostoru garáže pro stavební techniku.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	tvárnice	
Stropy:	s šikmým podhledem	
Krov, střecha:	pultová	
Krytina střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	drásané a vápenné hladké omítky	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Vrata:	dřevěná	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové	

Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Ohřev vody:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
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 sdělení účastníka místního šetření, odborného odhadu zpracovatele z roku 1998. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

c) Objekt na pozemcích p.č. 6251 a p.č. 6247/1 (provozně a technicky propojen s hlavní budovou)

Dle místního šetření je objekt situována na pozemcích p.č. 6251 - ostatní plocha a p.č. 6247/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Varnsdorf. Dále bylo zjištěno, že tato část je stavebně, technicky a provozně propojena s hlavní budovou na pozemku p.č. 6250. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle skutečného a zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, podsklepený objekt kombinované konstrukce s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonové, dřevěné
Stropy:	-
Krov, střecha:	pultová
Krytina střech:	standardní povlaková IPA
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, běžný nátěr
Úprava vnějších povrchů:	-
Schody:	z ocelové konstrukce
Dveře:	-
Vrata:	-
Okna:	-
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	*

Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Ohřev vody:	el. bojler
Vnitřní hygienické vybavení:	*
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 sdělení účastníka místního šetření, odborného odhadu zpracovatele z roku 1998. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- 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 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 - objekt č.p. 3202 s pozemkem p.č. 6250 (LV č. 2990) „jako celku“

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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 4585/3, LV 3370 Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3064, výroba
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 10:07:32. Zápis V-93/2025-531
proveden dne 05.02.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4576, LV 3370; 4578/3, LV 3370; 4585/3, LV 3370 Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3064, výroba; 4585/4, LV 3370; 4585/5, LV 3370 Součástí je stavba: Varnsdorf, č.p. 3107, výroba

2. Objekt, k.ú. Šluknov, okres Děčín

Pozemek: 1495/1, LV 1331 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 778, obč.vyb.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č. 22/SML4041/KSN/MAJ ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku V-371/2023-531
09.02.2023 08:34:07. Zápis proveden dne 03.03.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1488, LV 1331; 1491/1, LV 1331; 1494, LV 1331; 1495/1, LV 1331 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 778, obč.vyb.

3. Objekt, k.ú. Česká Lípa, okres Česká Lípa

Pozemek: 5154/8, LV 14930 Součástí je stavba: Česká Lípa, č.p. 3435, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.380.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 10:32:38. Zápis V-7355/2024-501
proveden dne 08.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 5154/8, LV 14930 Součástí je stavba: Česká Lípa, č.p. 3435, jiná st.; 5154/9, LV 14930 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 5154/10, LV 14930 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 5160/19, LV 14930; 5160/21, LV 14930
jednotky: Česká Lípa, 3436/11, LV 15598; Česká Lípa, 3436/12, LV 15598

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	15 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,25	6.513 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	14.1.2025
Upravená cena (UC)	9 073 724,01 Kč	

2. Objekt, k.ú. Šluknov, okres Děčín

Cena nemovité věci (CN)	13 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.135 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	9.2.2023
Upravená cena (UC)	9 122 807,02 Kč	

3. Objekt, k.ú. Česká Lípa, okres Česká Lípa

Cena nemovité věci (CN)	15 380 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	2.270 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	12.12.2024
Upravená cena (UC)	9 247 234,25 Kč	

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

Minimální cena		9 073 724,01 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	9 147 921,76 Kč
Maximální cena		9 247 234,25 Kč
Obvyklá cena		9 150 000,– Kč
Obvyklá cena		9 150 000,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 za m² pozemku vedeného v ÚP „VS - plochy výroby a skladování“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín

Pozemek: 4725/1, LV 4917

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.019.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2023 13:43:37. Zápis proveden dne 28.07.2023.

V-1810/2023-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4725/1, LV 4917

2. Pozemek, k.ú. Horní Jindřichov, okres Děčín

Pozemek: 1403/75, LV 2967

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.988.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva č. KS/2024/18 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 09:50:20. Zápis proveden dne 07.03.2025.

V-349/2025-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1403/75, LV 2967

3. Pozemky, k.ú. Česká Lípa, okres Česká Lípa

Pozemek: 5472/22, LV 5460

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.763.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 08:57:47. Zápis proveden dne 27.06.2024.

V-3326/2024-501

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

pozemky:

5472/7, LV 5460; 5472/22, LV 5460; 5473, LV 5460; 5474/1, LV 5460; 5474/2, LV 5460; 5475/1, LV 5460; 5475/4, LV 5460; 5476/3, LV 5460

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Varnsdorf, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	1 019 200,– Kč	
Výměra (V)	2 912,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	4.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	368,42 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Horní Jindřichov, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	2 988 000,– Kč	
Výměra (V)	7 200,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	13.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	415,– Kč	

3. Pozemky, k.ú. Česká Lípa, okres Česká Lípa		
Cena nemovité věci (CN)	5 763 300,– Kč	
Výměra (V)	19 211,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	5.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	278,29 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		278,29 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	353,90 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		415,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	350,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	350,– Kč
Obvyklá cena		350,– 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.

Obvyklá cena objektu č.p. 3202 - jiná st. (stavba s pozemkem p.č. 6250 jako celek)	9 150 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. 6250	
Výměra pozemku p.č. 6250	882 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	350,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 6250 (zaokrouhleno)	310 000,- Kč

Objekt č.p. 3202 - jiná st. (LV č. 2381)	
Obvyklá cena objektu č.p. 3202 - jiná st. po odečtení ceny pozemku p.č. 6250 (9 150 000,- Kč - 310 000,- Kč = 8 840 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena objektu č.p. 3202 - jiná st. činí:	8 840 000,- Kč

Pozemek p.č. 6243	
Výměra pozemku	2.175 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	350,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	760 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
8 840 000,- + 760 000,- = **9 600 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	9 600 000,– 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 3. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 8458/23-76**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z **objektu č.p. 3202 - jiná st.**, příslušející k části obce **Varnsdorf**, na pozemku p.č. 6250 o výměře 882 m² (LV č. 2990), a pozemku **p.č. 6243** - ostatní plocha o výměře 2.175 m², vše v k.ú. Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.

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

9 600 000,- Kč

Cena slovy: devětmilionůšestsettisíc 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 12 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

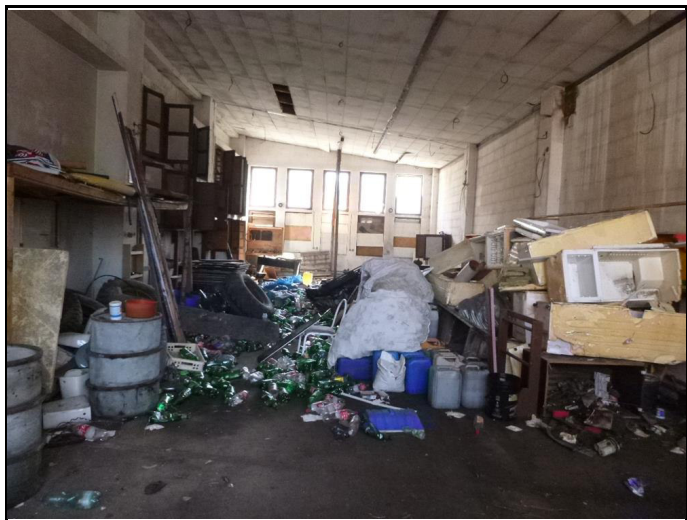
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

Objekt č.p. 3202 - jiná st., na pozemku p.č. 6250 (LV č. 2990) - pozemek není předmětem ocenění



Objekt č.p. 3202 - jiná st., na pozemku p.č. 6250 (LV č. 2990) - pozemek není předmětem ocenění

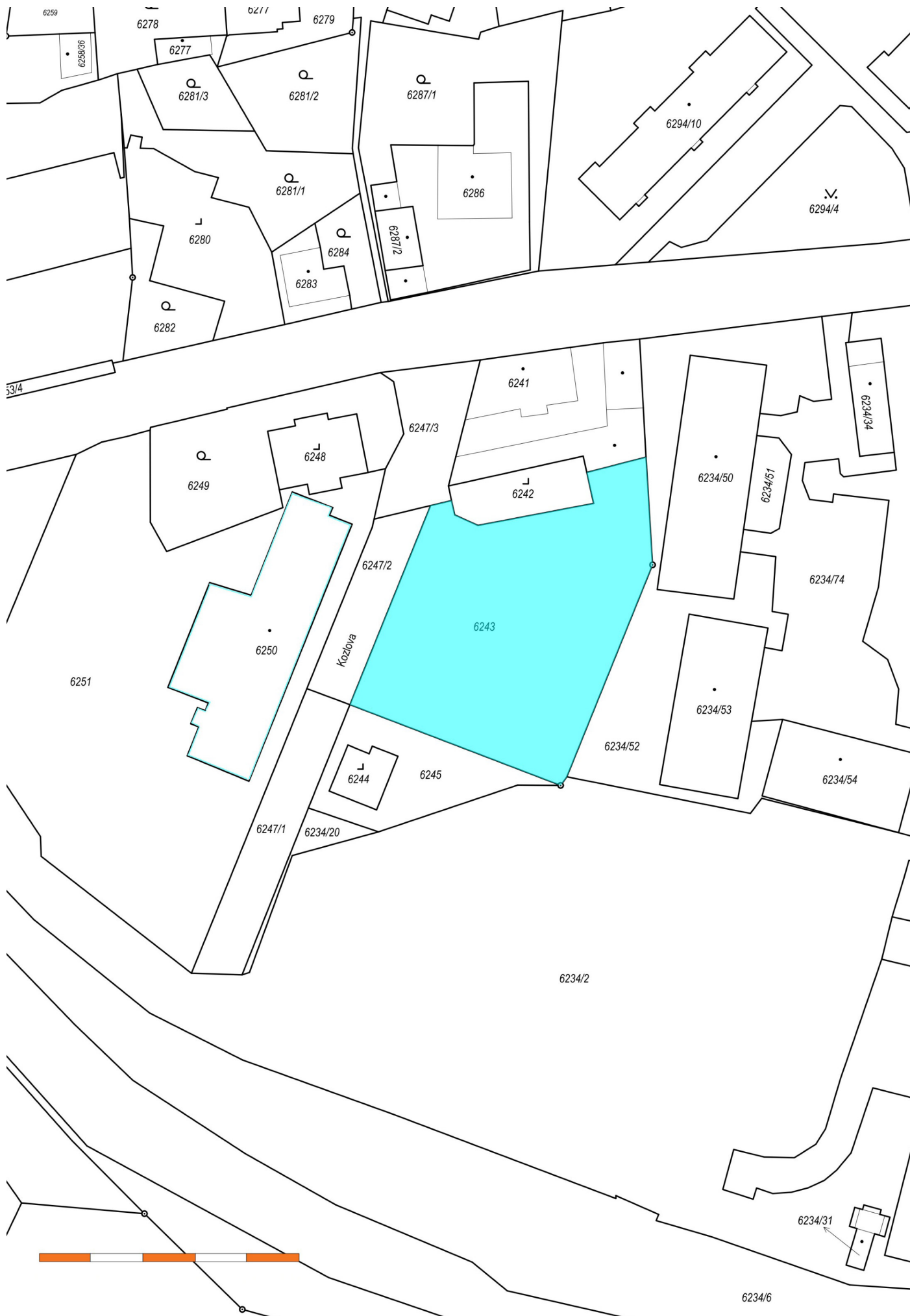






Pozemek p.č. 6243 - ostatní plocha





Miroslav Borgula
rok narození : 1958
Žitavská 1072
407 47 Varnsdorf

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 16.04.2025, příjezd pracovníka v čase 14:00 - 15:00 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 07.04.2025

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. **067 EX 8458-23**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1505872140
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 17.4.2025 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: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Miroslav Borgula - Miroslav Borgula, Žitavská 1072, 40747 Varnsdorf, CZ
ID schránky: twdttvap
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 8458/23
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 8458/23
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

7.4.2025 v 13:04:25 EV0: Datová zpráva byla podána.
7.4.2025 v 13:04:25 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
17.4.2025 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.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **4585/3, LV 3370** Součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 3064, výroba**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 10:07:32. Zápis

V-93/2025-531

proveden dne 05.02.2025.

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

pozemky:

4576, LV 3370; 4578/3, LV 3370; 4585/3, LV 3370 Součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 3064, výroba; 4585/4, LV 3370; 4585/5, LV 3370** Součástí je stavba: **Varnsdorf, č.p. 3107, výroba**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **1495/1, LV 1331** Součástí je stavba: **Šluknov, č.p. 778, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 22/SML4041/KSN/MAJ ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

V-371/2023-531

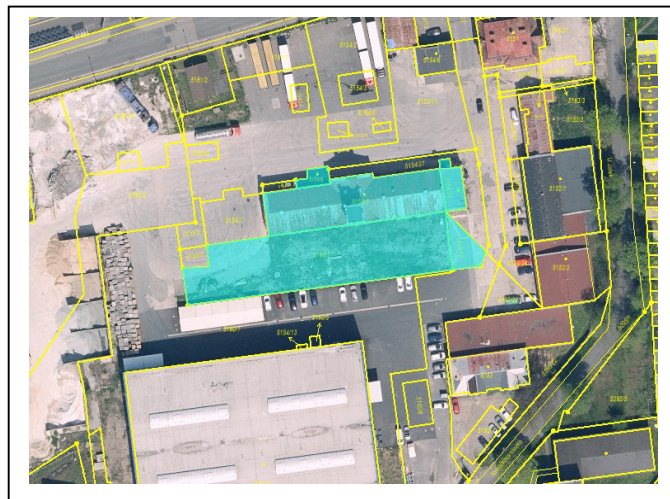
09.02.2023 08:34:07. Zápis proveden dne 03.03.2023.

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

pozemky:

1488, LV 1331; 1491/1, LV 1331; 1494, LV 1331; 1495/1, LV 1331 Součástí je stavba: **Šluknov, č.p. 778, obč.vyb.**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **5154/8, LV 14930** Součástí je stavba: **Česká Lípa, č.p. 3435, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.380.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 10:32:38. Zápis proveden dne 08.01.2025.

V-7355/2024-501

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

pozemky:

5154/8, LV 14930 Součástí je stavba: **Česká Lípa, č.p. 3435, jiná st.**; **5154/9, LV 14930** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **5154/10, LV 14930** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**; **5160/19, LV 14930**; **5160/21, LV 14930**

jednotky:

Česká Lípa, 3436/11, LV 15598; Česká Lípa, 3436/12, LV 15598

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **4725/1, LV 4917**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.019.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2023 13:43:37. Zápis proveden dne 28.07.2023.

Číslo řízení

V-1810/2023-531

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

4725/1, LV 4917

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **1403/75, LV 2967**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.988.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

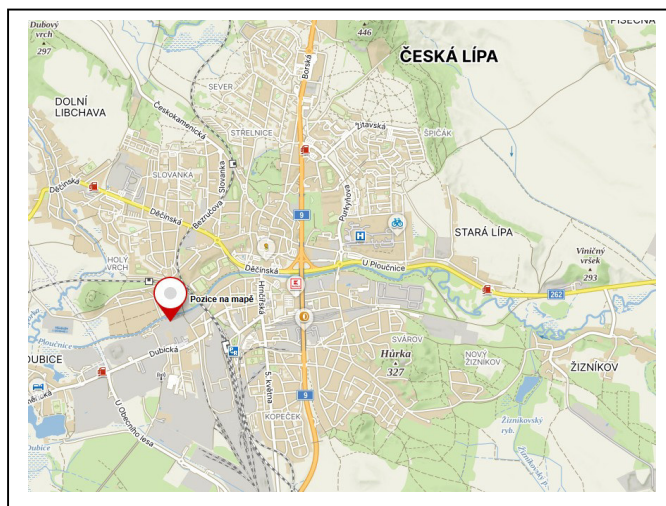
Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva č. KS/2024/18 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 09:50:20. Zápis proveden dne 07.03.2025.

V-349/2025-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1403/75, LV 2967**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **5472/22, LV 5460**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.763.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 08:57:47. Zápis proveden dne 27.06.2024.

V-3326/2024-501

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

pozemky:

5472/7, LV 5460; 5472/22, LV 5460; 5473, LV 5460; 5474/1, LV 5460; 5474/2, LV 5460; 5475/1, LV 5460; 5475/4, LV 5460; 5476/3, LV 5460

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 **029270/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 19. 5. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com