

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: 27076/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/36 + 1/36$ k nemovité věci - pozemku **p.č. 757/3** - orná půda, LV č. 603, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/6 + 1/6$ k nemovité věci - pozemku **p.č. 751/8** - orná půda, LV č. 378, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

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 4440/12-728

Číslo položky v evidenci posudků:

037041/2025

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 15. 5. 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 23. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 4440/12-728**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/36 + 1/36$ k nemovité věci - pozemku **p.č. 757/3** - orná půda o výměře 514 m², LV č. 603, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/6 + 1/6$ k nemovité věci - pozemku **p.č. 751/8** - orná půda o výměře 3.827 m², LV č. 378, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 4440/12-728**. 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. 603, pro k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 23.4.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 378, pro k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 23.4.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 15. 5. 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 Paceřice 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 15. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinné se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnily.

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 seřídzeny, 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 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	Liberec
Obec	Paceřice
Katastrální území	Paceřice (761681)
Část obce	Paceřice
Počet obyvatel	371
List vlastnictví číslo	603
Vlastníci:	
1.	Lejsková Hana podíl 1 / 36 Gagarinova 805/18, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
2.	Plačková Linda podíl 1 / 36 Husova 39/11, 41901 Duchcov
List vlastnictví číslo	378
Vlastníci:	
1.	Lejsková Hana podíl 1 / 6 Gagarinova 805/18, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
2.	Plačková Linda podíl 1 / 6 Husova 39/11, 41901 Duchcov

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 + 1/36 k nemovité věci - pozemku **p.č. 757/3** - orná půda o výměře 514 m², LV č. 603, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 + 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 751/8** - orná půda o výměře 3.827 m², LV č. 378, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

Pozemky jsou situovány v odlehlé severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu a tvoří funkční celek s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1040 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Paceřice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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 za 1 m² 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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Odolenovice u Jenišovic, okres Jablonec nad Nisou****Pozemek: 2264, LV 315**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 160.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 14:30:54. Zápis proveden dne 30.04.2024. *Číslo řízení V-1738/2024-504*
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2264, LV 315

2. Pozemky, k.ú. Radostín u Sychrova, okres Liberec**Pozemek: 1120, LV 145**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 11:31:31. Zápis proveden dne 25.06.2024. *Číslo řízení V-4330/2024-505*
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1120, LV 145; 1694, LV 145; 1703, LV 145; 1760, LV 145

3. Pozemky, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, okres Mladá Boleslav**Pozemek: 402/3, LV 27**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 09:07:28. Zápis proveden dne 20.06.2023. *Číslo řízení V-4123/2023-207*
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 402/3, LV 27; 402/5, LV 27; 802, LV 27; 1362/2, LV 27

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Odolenovice u Jenišovic, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	160 000,– Kč	
Výměra (V)	4 088,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	8.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	45,78 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Radostín u Sychrova, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,– Kč	
Výměra (V)	39 907,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	31.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	55,39 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	800 000,– Kč	
Výměra (V)	19 829,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	29.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	44,83 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		44,83 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	48,67 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		55,39 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	49,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	49,– Kč
Obvyklá cena		49,– 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.

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 603

Pozemek p.č. 757/3, LV č. 603	
Výměra pozemku	514 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	49,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	25 186,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 k pozemku (25 186,- Kč / 36 = 700,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36, ve vlastnictví Hany Lejskové, k pozemku p.č. 757/3 činí:	700,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36, ve vlastnictví Lindy Plačkové, k pozemku p.č. 757/3 činí:	700,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 378

Pozemek p.č. 751/8, LV č. 378	
Výměra pozemku	3.827 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	49,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	187 523,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku (187 523,- Kč / 6 = 31 300,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6, ve vlastnictví Hany Lejskové, k pozemku p.č. 751/8 činí:	31 300,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6, ve vlastnictví Lindy Plačkové, k pozemku p.č. 751/8 činí:	31 300,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 603 určená ze sjednaných cen	1 400,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 378 určená ze sjednaných cen	62 600,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	64 000,- 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 30. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 4440/12-728**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/36 + 1/36$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 757/3** - orná půda o výměře 514 m², na LV č. 603, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/6 + 1/6$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 751/8** - orná půda o výměře 3.827 m², na LV č. 378, v k.ú. Paceřice, obec Paceřice, okres Liberec.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

64 000,- Kč

Cena slovy: šedesátčtyřtisíce 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 11 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

pozemek p.č. 757/3 (LV č. 603)



pozemek p.č. 757/3 (LV č. 603)



pozemek p.č. 751/8 (LV č. 378)



pozemek p.č. 751/8 (LV č. 378)



751/8

757/3





Vladimíra Konejlová
rok narození : 1947
Husova 39/11
419 01 Duchcov

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 15.05.2025, příjezd pracovníka v čase 11:00 - 12:00 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 05.05.2025

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 4440-12

Iveta Laurinová
rok narození : 1970
č. p. 15
512 61 Přepere

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 15.05.2025, příjezd pracovníka v čase 11:00 - 12:00 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 05.05.2025

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 4440-12

Hana Lejsková
rok narození : 1967
Gagarinova 805/18
460 06 Liberec

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 15.05.2025, příjezd pracovníka v čase 11:00 - 12:00 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 05.05.2025

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 4440-12

Linda Plačková
rok narození : 1979
Husova 39/11
419 01 Duchcov

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 15.05.2025, příjezd pracovníka v čase 11:00 - 12:00 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 05.05.2025

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 4440-12**

Odesílatel:

Místo pro výplatné



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

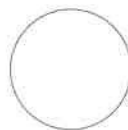


982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne **10-05-2012**

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

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

DODEJKA

Adresát:

ULOŽIT JEN 10 DNI
067 EX 4440-12
Vladimíra Konejlová
Husova 39/11
419 01 Duchcov

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Adresát nezastižen
uloženo na poště:

10-05-2025

Dvořáková Monika



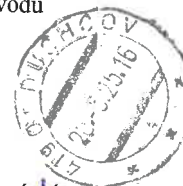
ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

Přední strana je vybavena se

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

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐



Tereza Pokorná

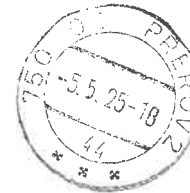
Odesílatel:

Místo pro výplatné



RR 11443003 9 CZ

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

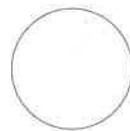


982707-3121/2012

DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka **10-05-2025**
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

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

DODEJKA

Adresát:

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

067 EX 4440-12
Linda Plačková
Husova 39/11
419 01 Duchcov

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Adresát nezastižen
uloženo na poště:

10-05-2025

Pavličková Monika



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

Přední strana je vybavena samopropisovačem

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

Jiný důvod bylo možno ověřit

☐ ANO ☐ NE



Pokorná

Zásilka

uložena dne 7. 05. 2025

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

Sušilova 1938/26

75002 Přerov

DODEJKA

Adresát:

ULOŽIT JEN 10 DNI

067 EX 4440-12

Hana Lejsková

Gagarinova 805/18

460 06 Liberec

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 9. 5. 2025 podpis

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1519686989
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 5.5.2025 v 14:58:08

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

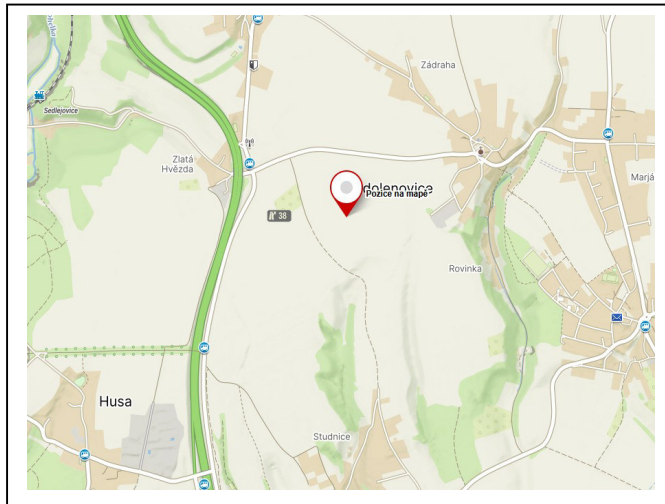
Adresát: Michal Tandler - AK TANDLER, Moskevská 640/55, Liberec IV-Perštýn,
46001 Liberec, CZ
ID schránky: k8f5eyn
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařáno
Naše čís. jednací: 067 EX 4440/12
Naše spisová zn.: Nezařáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 4440/12
Vaše spisová zn.: Nezařáno
K rukám: Nezařáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

5.5.2025 v 14:06:31 EV0: Datová zpráva byla podána.
5.5.2025 v 14:06:31 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
5.5.2025 v 14:58:08 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.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **2264, LV 315**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 14:30:54. Zápis proveden dne 30.04.2024.

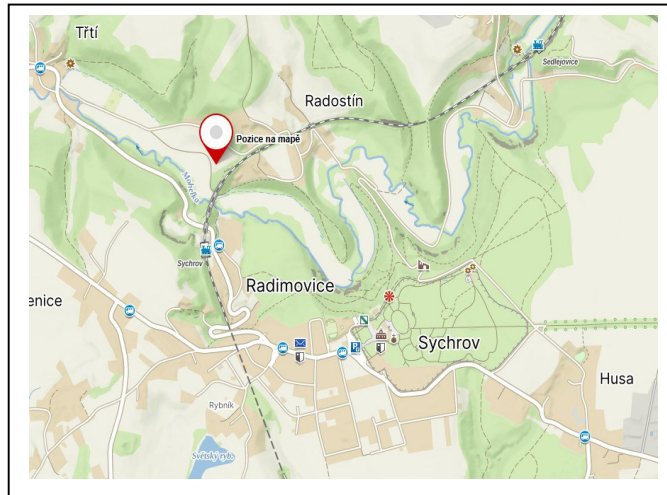
Číslo řízení

V-1738/2024-504

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

2264, LV 315

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **1120, LV 145**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 11:31:31. Zápis proveden dne 25.06.2024.

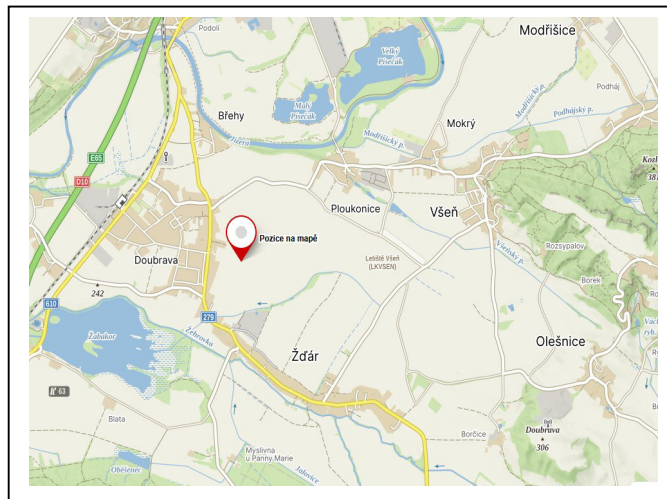
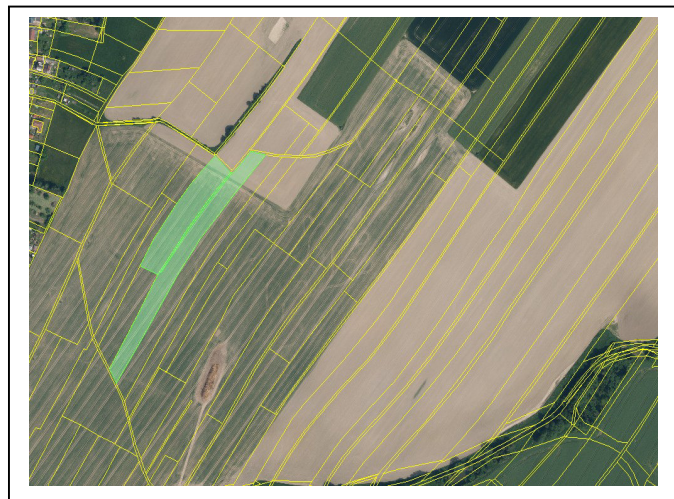
Číslo řízení

V-4330/2024-505

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

1120, LV 145; 1694, LV 145; 1703, LV 145; 1760, LV 145

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **402/3, LV 27**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 09:07:28. Zápis

Číslo řízení

V-4123/2023-207

proveden dne 20.06.2023.

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

402/3, LV 27; 402/5, LV 27; 802, LV 27; 1362/2, LV 27

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 **037041/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 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