

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: 28083/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 344/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Císařský, č.p. 330, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 344/2), pozemku **p.č. St. 344/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 442** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV č. 230), pozemku **p.č. 126/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 126/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 176/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Císařský, obec Šluknov, okres Děčín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 10338/17-296

Číslo položky v evidenci posudků:

036917/2026

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 1. 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 18. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 10338/17-296**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 344/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 184 m², jehož součástí je stavba: **Císařský, č.p. 330, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 344/2), pozemku **p.č. St. 344/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 518 m², pozemku **p.č. St. 442** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb (LV č. 230), pozemku **p.č. 126/1** - ostatní plocha o výměře 380 m², pozemku **p.č. 126/5** - ostatní plocha o výměře 197 m² a dále pozemku **p.č. 176/3** - ostatní plocha o výměře 235 m², vše v k.ú. Císařský, obec Šluknov, 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 10338/17-296**. 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. 1574, pro k.ú. Císařský, obec Šluknov, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 4.5.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Císařský, obec Šluknov, okres Děčín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 1. 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/>.

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

Darovací smlouva se smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 7.1.2010.

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 1. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a matky povinného se dvěma dalšími příbuznými, kteří umožnili pouze částečnou prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

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 a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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	Šluknov
Katastrální území	Císařský (762849)
Část obce	Císařský
Číslo popisné	330
PSČ	407 77
Počet obyvatel	5 629
List vlastnictví číslo	1574
Vlastníci:	
1.	Karala Jan Císařský 330, 40777 Šluknov podíl 1 / 5
2.	Karalová Hana T. G. Masaryka 296, 40777 Šluknov podíl 1 / 20
3.	Karalová Helena Císařský 330, 40777 Šluknov podíl 1 / 4
4.	Kovač Ladislav Budišínská 209, 40777 Šluknov podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva (v části se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou a šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Šluknov, v místní části s názvem Císařský, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Císařský 330, 407 77 Šluknov. Parkování je možné ve vlastních garážích. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2844 - ostatní plocha a p.č. 2830 - ostatní plocha, a dále od zadní části objektu po nezpevněných komunikacích na pozemcích p.č. 2734/1 - ostatní plocha a p.č. 2867/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Šluknov. Z čelní části objektu je přístup po nezpevněné, veřejně přístupné, účelové komunikaci na pozemku p.č. 126/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Dle místního šetření a dostupných podkladových materiálů se jedná o účelovou komunikaci dlouhodobě sloužící jako přístupová komunikace s oceňovanému rodinnému domu č.p. 330. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a na vlastní žumpu na vyvážení. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Šluknov dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek. V přízemní části objektu se nachází bytová jednotka o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením. Další vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění kompletně zpřístupněn.

Popis vnitřního vybavení rodinného domu se týká bytové jednotky 4+1, do které byl pracovníkovi znalecké kanceláře umožněn vstup, a který je dle sdělení účastníků místního šetření ve výlučném užívání povinného.

Základy:	smíšené
Zdivo:	smíšené
Stropy:	dřevěné trámové SDK podhledy <i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová s polovalbami
Krytina:	taška pálená (bobrovka), šindel
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety <i>pozinkované, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hladké, kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>kuchyně - WC</i>
Schody:	*
Dveře:	dřevěné <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC, keramická dlažba, plovoucí podlahy
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>kotlem na TP</i>
Elektroinstalace:	220V/400V

Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	umyvadlo 2x - sprchový kout
Záchod:	splachovací WC
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 pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2000 byla na části rodinného domu položena nová střešní krytina a u přízemní části objektu byl instalován kontaktní zateplovací systém. V roce 2002 byla vyměněna okna, v přízemní části objektu, za nová plastová. Dále byla provedena modernizace kuchyně a sociálního zázemí (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení) Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Na pozemku p.č. St. 442 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - tech. vyb (na LV č. 230), který je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmět ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle oceňovaného rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 126/6), je situována přízemní zděná garáž pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a standardní povlakovou krytinou IPA (tato je dle sdělení ve výlučném užívání spoluvlastníka pana Jana Karaly), na kterou dále navazuje přízemní zděná garáž pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou (tato je dle sdělení ve výlučném užívání spoluvlastníka Jana Karaly). Na tuto dále navazuje přízemní zděná garáž pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a pur panely (dle sdělení je tato ve výlučném užívání povinného). Na tuto garáž dále navazuje přízemní, zděná, podsklepená vedlejší stavba bez využitého podkroví pod sedlovou a pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a prkny. Dle místního šetření tato dříve sloužila jako „výminek“, ke dni ocenění je ve špatném stavebně/technickém stavu. Před rodinným domem dále vlevo se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (kamenné)
- opěrná zídka
- venkovní schody (kamenné)
- žumpa
- přípojky IS

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

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch pana Ladislava Kovače. Dle sdělení objednavatele tento již nežije, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemku jiného vlastníka
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **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. Císařský, okres Děčín

Pozemek: St. 417, LV 935 Součástí je stavba: Císařský, č.p. 373, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 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 16.09.2025 08:15:39. Zápis V-2476/2025-531
proveden dne 10.10.2025.

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

pozemky:

St. 335/2, LV 935 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 417, LV 935 Součástí je stavba: Císařský, č.p. 373, rod.dům; 144/3, LV 935

2. Rodinný dům, k.ú. Velký Šenov, okres Děčín

Pozemek: St. 534, LV 937 Součástí je stavba: Velký Šenov, č.p. 502, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 11:31:17. Zápis V-175/2026-531
proveden dne 12.02.2026.

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

pozemky:

St. 534, LV 937 Součástí je stavba: Velký Šenov, č.p. 502, rod.dům; St. 829, LV 937 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 529/4, LV 937

3. Rodinný dům, k.ú. Šluknov, okres Děčín

Pozemek: 272, LV 371 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 103, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 15:02:12. Zápis V-1128/2025-531
proveden dne 23.05.2025.

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

pozemky:

272, LV 371 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 103, rod.dům; 273/1, LV 371

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Císařský, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	511 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	16.9.2025
Upravená cena (UC)	2 768 917,24 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Velký Šenov, okres Děčín

Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.905 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	21.1.2026
Upravená cena (UC)	2 545 454,55 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Šluknov, okres Děčín

Cena nemovité věci (CN)	3 150 000,– 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}	0,95	734 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	30.4.2025
Upravená cena (UC)	3 214 796,64 Kč	

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

Minimální cena		2 545 454,55 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 843 056,14 Kč
Maximální cena		3 214 796,64 Kč

Obvyklá cena 2 840 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	1 420 000,– Kč

Obvyklá cena 1 420 000,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního a bezplatného užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 7.1.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 8.1.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Kovačová Helena, Císařský 330, 407 77 Šluknov

a vázne na:

- p.č. St. 344/1

- p.č. St. 344/2

- p.č. St. 442

- p.č. 126/1

- p.č. 126/5

- p.č. 176/3

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 2840000 \times 0,05$	=	142 000,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	142 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			64
Doba trvání břemene	n	=	16 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 595 230,14 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 595 230,14 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě		=	-797 615,07 Kč
Hodnota věcného břemene			-797 615,07 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	1 420 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 797 620,– 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 4. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 10338/17-296**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 344/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 184 m², jehož součástí je stavba: **Císařský, č.p. 330, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 344/2), pozemku **p.č. St. 344/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 518 m², pozemku **p.č. St. 442** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV č. 230), pozemku **p.č. 126/1** - ostatní plocha o výměře 380 m², pozemku **p.č. 126/5** - ostatní plocha o výměře 197 m² a dále pozemku **p.č. 176/3** - ostatní plocha o výměře 235 m², vše v k.ú. Císařský, obec Šluknov, 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

1 420 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednmiliončtyřistadvacetisíc Kč**

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

622 380,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **šestsetdvacetdvatisíctřistasomdesát 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

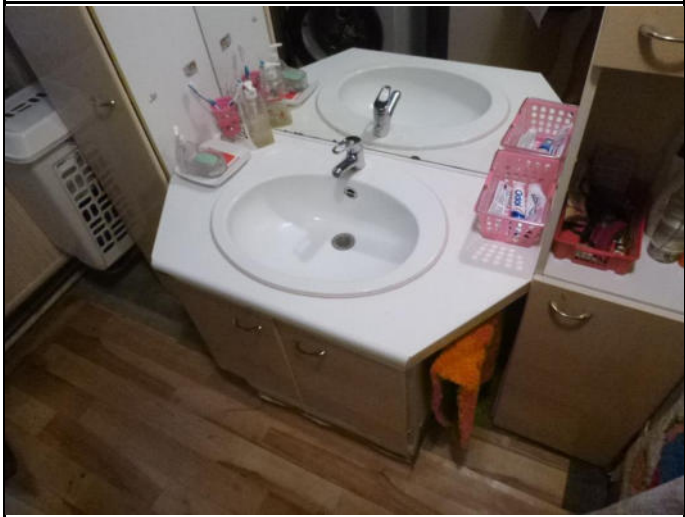
Doručenka vyrozumění

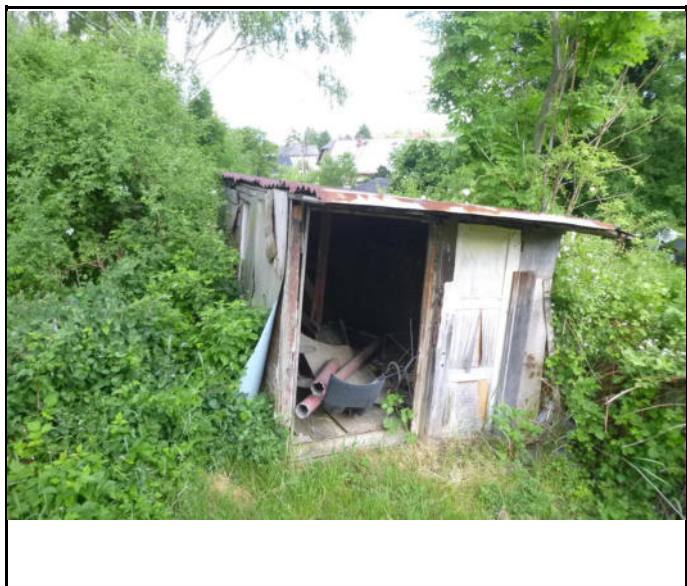
Porovnatelné vzorky

Darovací smlouva se smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 7.1.2010

Fotodokumentace

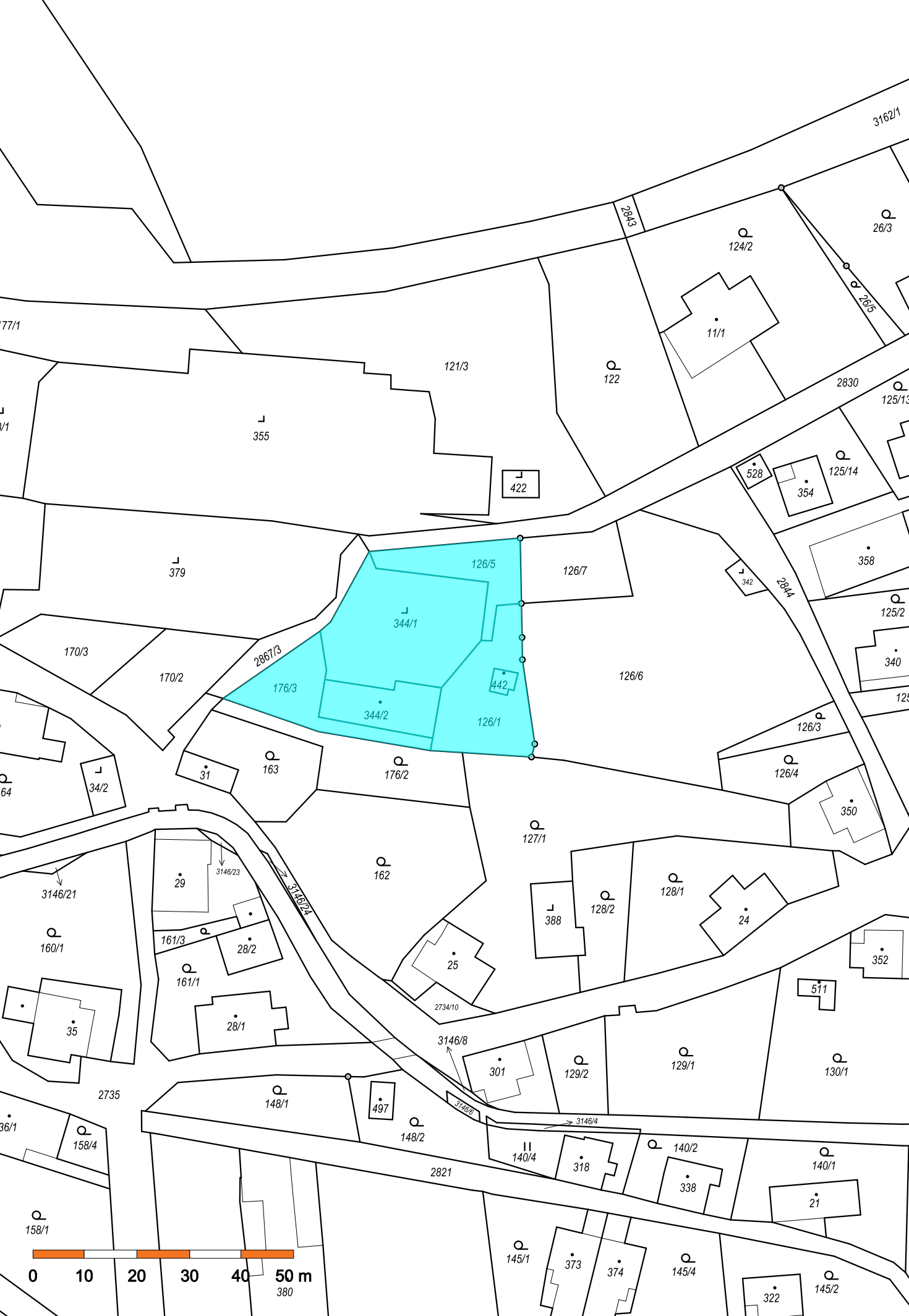






objekt bez čp/če - tech. vyb (na LV č. 230) ve vlastnictví jiného subjektu, na pozemku p.č. St. 442





Ladislav Kovač
rok narození : 1986
Budišínská 209
407 77 Šluknov

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 01.06.2026, příjezd pracovníka v čase 15:30 - 17:00 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 25.05.2026

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. 067 EX 10338-17

Odesílatel:

Místo pro výplatné



RR 25781398 8 CZ

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



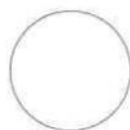
982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka

uložena dne 26.5.

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:

067 EX 10338-17
Ladislav Kovač
Budišinská 209
407 77 Šluknov

↑
APB+

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Štikarová Petra

26. 6. 2026

11. 6.



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 ☐

trana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Zásilka
uložena dne

Šikarová Dana

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
750 00 Píseň

DODEJKA

Adresát:

HELENA KARALOVÁ
CÍSAŘSKÝ 330
404 44 ŠUMNO
064 EX 10338/14

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 29. 11. 16 podpis Karalová

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 417, LV 935** Součástí je stavba: **Císařský, č.p. 373, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 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 16.09.2025 08:15:39. Zápis proveden dne 10.10.2025.

V-2476/2025-531

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

pozemky:

St. 335/2, LV 935 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 417, LV 935 Součástí je stavba: Císařský, č.p. 373, rod.dům; 144/3, LV 935

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 534, LV 937** Součástí je stavba: **Velký Šenov, č.p. 502, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 11:31:17. Zápis proveden dne 12.02.2026.

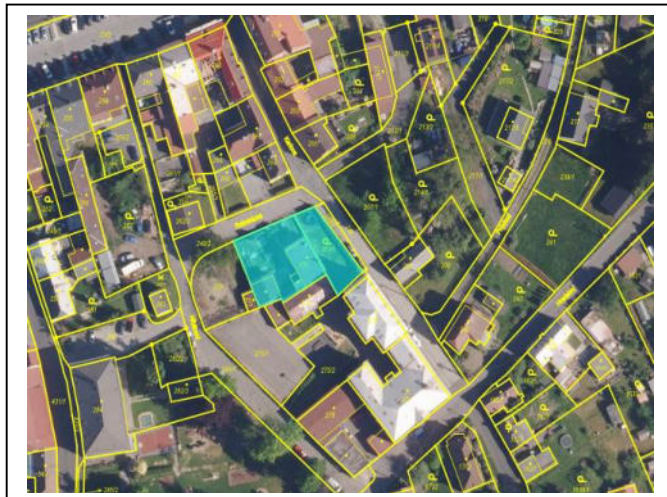
V-175/2026-531

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

pozemky:

St. 534, LV 937 Součástí je stavba: **Velký Šenov, č.p. 502, rod.dům**; **St. 829, LV 937** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st., 529/4, LV 937**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: 272, LV 371 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 103, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 15:02:12. Zápis proveden dne 23.05.2025.

V-1128/2025-531

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

272, LV 371 Součástí je stavba: Šluknov, č.p. 103, rod.dům; 273/1, LV 371

USNESENÍ

Okresní soud v Děčíně ve věci řízení o pozůstalosti po Ladislavu **Karalovi**, r.č. 560626/2123, posl. trvalým pobytem Šluknov, Císařský 330, zemřelém 16.8.2024, bez zanechání právního jednání pro případ smrti,

rozhodl

Mgr. Radkou Vrataninovou, notářkou se sídlem ve Varnsdorfu, s notářskou kanceláří na adrese Varnsdorf, Poštovní 1220, pověřenou tímto soudem, aby jako soudní komisařka provedla úkony v řízení o pozůstalosti, přičemž účastníky řízení jsou 1) poz. manželka Helena **Karalová**, nar. 12.1.1958, bydlištěm Šluknov, Císařský 330, též jako zástupkyně 2) poz. dcery Zdeňky **Rubach**, nar. 23.6.1976, bydlištěm Německo, Ehrenfriedersdorf, Am Frauenberg 10, a dále 3) poz. syn Jan **Karala**, nar. 9.2.1981, bydlištěm Šluknov, Císařský 330, 4) poz. dcera Hana **Karalová**, nar. 23.8.1983, bydlištěm Šluknov, T. G. Masaryka 296, a 5) poz. dcera Helena **Karalová**, nar. 7.1.1988, bydlištěm Šluknov, Dr. Edvarda Beneše 426,

takto:

I. Určuje,

že obvyklá cena majetku, který měl zůstavitel s pozůstalou manželkou ve společném jmění manželů, činí ke dni úmrtí zůstavitele **1.182.995,- Kč** a výše společných závazků činí **77.681,- Kč** a **schvaluje** dohodu pozůstalé manželky s dědici o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů, dle níž připadne:

a) do pozůstalosti:

- podíl 1/4 nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 1574 pro katastrální území Císařský, obec Šluknov, a to pozemku parcelní číslo St. 344/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 330 v části obce Císařský, a dále pozemků parcelní čísla St. 442 (na kterém stojí stavba jiného vlastníka), St. 344/1, 126/1, 126/5 a 176/3, s příslušenstvím,
- náhradová pohledávka zůstavitele za pozůstalou manželkou z titulu vypořádání společného jmění manželů ve výši 41.498,- Kč;

b) pozůstalé manželce:

- podíl 1/4 nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 1574 pro katastrální území Císařský, obec Šluknov, a to pozemku parcelní číslo St. 344/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 330 v části obce Císařský, a dále pozemků parcelní čísla St. 442 (na kterém stojí stavba jiného vlastníka), St. 344/1, 126/1, 126/5 a 176/3, s příslušenstvím,
- práva a povinnosti vkladatele z vkladní knížky číslo účtu 0024997490/0800 u České spořitelny, a.s.,
- práva a povinnosti majitele účtu číslo 0923297033/0800 u České spořitelny, a.s.,
- práva a povinnosti majitele účtu číslo 2655364349/0800 u České spořitelny, a.s.,
- práva a povinnosti majitele účtu číslo 2387998379/0800 u České spořitelny, a.s., na jméno manželky,
- přeplatek za vodu u Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s. ve výši 6.256,- Kč,

- hotovost ve výši 10.000,- Kč,
s povinností vyplatit do dědictví z titulu vypořádání společného jmění manželů částku 41.498,- Kč.

II. Určuje se

- a) obvyklá cena aktiv pozůstalosti částkou591.498,- Kč,
b) výše pasiv pozůstalosti částkou.....105.908,- Kč,
c) čistá hodnota pozůstalosti částkou485.590,- Kč.

III. Schvaluje se

tato dohoda o rozdělení pozůstalosti:

Podíl 1/4 nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 1574 pro katastrální území Císařský, obec Šluknov, a to pozemku parcelní číslo St. 344/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 330 v části obce Císařský, a dále pozemků parcelní čísla St. 442 (na kterém stojí stavba jiného vlastníka), St. 344/1, 126/1, 126/5 a 176/3, s příslušenstvím, nabývá podílem 4/5 poz. syn Jan **Karala**, r.č. 810209/2438, bydlícím Šluknov, Císařský 330, a podílem 1/5 poz. dcera Hana **Karalová**, r.č. 835823/2399, bydlícím Šluknov, T. G. Masaryka 296.

Náhradovou pohledávku zůstavitele za pozůstalou manželkou z titulu vypořádání společného jmění manželů ve výši 41.498,- Kč nabývá poz. manželka Helena **Karalová**, nar. 12.1.1958, bydlícím Šluknov, Císařský 330, s tím, že již uhradila náklady pohřbu ve výši 67.067,- Kč.

Poz. dcera Zdenka Rubach a poz. dcera Helena Karalová na své dědické podíly nic nepožadují.

Potvrzuje se nabytí dědictví dědicům ve smyslu této dohody.

IV. Stanoví se

odměna notářky Mgr. Radky Vrataninové jako pověřené soudní komisařky částkou 10.830,- Kč, její hotové výdaje částkou 587,- Kč a náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % částkou 2.398,- Kč, celkem 13.815,- Kč, přičemž placení těchto částek připadá na výše uvedené dědice podle vzájemného poměru nabytého majetku takto: Na poz. syna Jana Karalu částka 10.277,- Kč, na poz. dceru Hanu Karalovou částka 2.569,- Kč a na poz. manželku Helenu Karalovou částka 969,- Kč. Všichni tito dědicové jsou povinni uvedené částky notáře zaplatit do tří dnů ode dne právní moci tohoto usnesení.

V. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Informace dle § 185 odst. 4 z. z. ř.

Důvodem dědictví je zákonná posloupnost, k rozdělení pozůstalosti došlo schválením dohody dědiců, dědicové uplatnili výhradu soupisu, nebyla nařízena dědická posloupnost zřízením svěřenského nástupnictví, doložením času nebo jiným způsobem.

Odůvodnění:

Řízení o pozůstalosti bylo projednáno podle zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (z.z.ř), ve znění platných ke dni úmrtí zůstavitele.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Kroutilová.

Zůstavitel nezanechal právní jednání pro případ smrti. Jako zákonní dědicové v první dědické třídě byli povoláni poz. manželka, tři poz. dcery a poz. syn výše uvedení, kteří dědictví neodmítli, a uzavřeli mezi sebou dohodu.

Obvyklá cena majetku patřícího do společného jmění zůstavitele a poz. manželky, jakož i obvyklá cena aktiv pozůstalosti byla určena shodně s tvrzeními účastníků a s údaji ve spisu. Do společného jmění manželů byl zařazen podíl 1/2 nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 1574 pro katastrální území Císařský v ceně 1.100.000,- Kč, v katastru sice zapsaných jako výlučné vlastnictví zůstavitele, ale zakoupených za trvání manželství ze společných prostředků. Společné závazky představuje nedoplatek úvěru číslo účtu 7148089023/0800 u České spořitelny, a.s. ve výši 62.864,98 Kč, nedoplatek úvěru číslo účtu 6957615113/0800 u České spořitelny, a.s. na jméno manželky ve výši 13.298,65 Kč a nedoplatek za elektřinu u ČEZ Prodej, a.s. ve výši 1.517,43 Kč. Do pasiv pozůstalosti byly tyto dluhy zařazeny ve výši odpovídající jejich polovině a dále byly do pasiv zařazeny náklady pohřbu ve výši 67.067,- Kč. Vzhledem k tomu, že všichni dědicové uplatnili výhradu soupisu, pak podle ustanovení § 1706 občanského zákoníku hradí dluhy zůstavitele do výše ceny nabytého dědictví. Dle ustanovení § 1707 občanského zákoníku každý hradí dluhy zůstavitele společně a nerozdílně s ostatními dědici, věřitel však může po každém dědici požadovat plnění jen do výše odpovídající jeho dědickému podílu.

Výroky č. I, II, III a V se dle § 169 odst. 2 o. s. ř. (vyhovění návrhu, kterému nikdo neodporoval) neodůvodňují.

Výrok o nákladech notářky vychází z § 107 a násl. z.z.ř. a dále z § 12 a násl. vyhlášky č. 196/2001 Sb. (notářský tarif). Náklady notářky, která je plátcem daně z přidané hodnoty, spočívají v její odměně, hotových výdajích a náhradě za daň z přidané hodnoty. Odměna byla stanovena ze základu rovnajícího se obvyklé ceně zůstavitelova majetku a dědicům bylo uloženo zaplatit náklady notářky podle vzájemného poměru majetku nabytého při rozdělení pozůstalosti. Hotové výdaje tvoří poštovné, náhrada nákladů za získání dat z Evidence listin o manželském majetkovém režimu a Evidence právních jednání pro případ smrti vedených Notářskou komorou ČR a paušální náhrada nákladů dle § 19 odst. 3 notářského tarifu.

Poučení:

Proti tomuto usnesení mohou účastníci podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem. Místem podání odvolání je adresa sídla Okresního soudu v Děčíně - Děčín I, Masarykovo náměstí 1/1, nebo adresa notářské kanceláře Mgr. Radky Vrataninové - Varnsdorf, Poštovní 1220.

Varnsdorf 9. června 2025

Mgr. Radka Vrataninová v. r.
notářka jako pověřená
soudní komisařka

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.6.2025.
Připojení doložky provedla dne 11.6.2025 Lucie Kroutilová.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Kroutilová.

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 **036917/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 6. 2026

Ing.
Tomáš
Vingrálek



Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2026.06.29
08:45:42 +02'00'

.....
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