

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068077/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Brtníky pro exekuční řízení č.j. 074 EX 10646/11.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, Mgr. David Koncz, soudní exekutor
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

330 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.9.2025

Vyhotoveno: V Praze 19.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 299 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 245 Brtníky, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 1090/4 (zahrada), vše v kat. území Brtníky, obec Staré Křečany, část obce Brtníky, okres Děčín, zapsáno na LV 84.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Koncze o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.7.2025 pod č.j. 074 EX 10646/11-363.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.9.2025.

- list vlastnictví č. 84 ze dne 26.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 1.9.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 1.9.2025.
- informace o nemovité věci od povinného.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2996/2024-531. Podání k okamžiku 25.11.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-292/2024-531. Podání k okamžiku 2.2.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-812/2024-531. Podání k okamžiku 5.4.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-74/2025-531. Podání k okamžiku 10.1.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Staré Křečany, k.ú. Brtníky
Adresa nemovité věci: č.p. 245, 407 60 Brtníky

Místopis

Obec Staré Křečany se nachází v Ústeckém kraji, cca 5 km západně od města Rumburk, cca 28 km severovýchodně od města Děčín a cca 21 km severně od města Nový Bor. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci je vybudovaný plynovod. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Naleznete zde veřejnou knihovnu. Občanům dále slouží pošta, hřiště, koupaliště, Materská i Základní škola. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Staré Křečany v části Brtníky č.p. 245 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Staré Křečany, Brtníky, rozc.” se nachází cca 160 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Brtníky” se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1089/1 Obec Staré Křečany, č. p. 39, 40761 Staré Křečany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 200 let. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena dřevěnými okenicemi. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

V 1. NP domu se nachází dispozice 2+kk a v podkroví je místnost a půda. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Podlahy jsou prkenné. Dům je v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. WC je suché v kolně.

Na pozemku parc. č. St. 299 stojí stavba rodinného domu č.p. 245. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 79 m². Pozemek parc. č. 1090/4 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 299 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 482 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází porosty, studna (hloubka cca 7 m), septik a dřevěná kolna. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1089/1 ve vlastnickém právu obce Staré Křečany.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, septik a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 10.9.2025 za účasti povinného, který slíbil zaslání fotodokumentace interiéru domu. Do dne zpracování znaleckého posudku fotodokumentace zaslána nebyla. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Komentář: - hluk (vlak)	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 4 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 245 Brtníky

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	79,00 m ²
Výměra pozemku:	561,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Staré Křečany - Brtníky	
Lokalita:	č.p. 92	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Staré Křečany - Brtníky. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 469 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	469,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 25.11.2024 (V-2996/2024-531)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,65	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 600 000 Kč	0,55	880 000 Kč

Název:	Rodinný dům Krásná Lípa - Vlčí Hora	
Lokalita:	č.p. 57	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Krásná Lípa - Vlčí Hora. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 792 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	792,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 2.2.2024 (V-292/2024-531)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 000 000 Kč	0,76	760 000 Kč

Název:	Rodinný dům Staré Křečany		
Lokalita:	č.p. 122		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Staré Křečany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 150 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 150,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 5.4.2024(V-812/2024-531)</p>
K1 Redukce pramene ceny		1,08	
K2 Velikosti objektu		1,03	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,03	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,94	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
1 140 000 Kč	0,75		855 000 Kč

Název:	Rodinný dům Staré Křečany		
Lokalita:	č.p. 55		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Staré Křečany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 698 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	698,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 10.1.2025 (V-74/2025-531)</p>
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,03	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,99	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
1 250 000 Kč	0,64		800 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	760 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	823 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	880 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		823 750 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		823 750,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80
	=	659 000,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		329 500 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 245 Brtníky

329 500,- Kč

Porovnávací hodnota	329 500 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	330 000 Kč
slovy: Tři sta třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost dopravní.

Slabé stránky

- dům k rekonstrukci,
- suché WC,
- hluk.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 299 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 245 Brtníky, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 1090/4 (zahrada), vše v kat. území Brtníky, obec Staré Křečany, část obce Brtníky, okres Děčín, zapsáno na LV 84.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 299 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 245 Brtníky, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 1090/4 (zahrada), vše v kat. území Brtníky, obec Staré Křečany, část obce Brtníky, okres Děčín, zapsáno na LV 84.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

330 000 Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 84	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 068077/2025.

V Praze 19.9.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 10646/11 pro Mgr.David Koncz

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 612987 Brtníky

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600 Praha 10	550127/0038	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 299

79 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Brtníky, č.p. 245, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 299

1090/4

482 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/6

k zajištění pohledávky ve výši 91 250,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Správa služeb hlavního města Prahy, Kundratka 1951/19, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 70889660

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600

Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038

Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Cheb č.j.: 074 EX-10646/2011 -007 ze dne 26.08.2011.

Z-5884/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**

k zajištění pohledávky a penále v celkové výši 229 918,- Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky č.j. VZP-22-04904126-S8DA ze dne 26.10.2022. Právní moc ke dni 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 15:12:11. Zápis proveden dne 09.12.2022; uloženo na prac. Rumburk

V-3454/2022-531

Pořadí k 16.11.2022 15:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 06:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 612987 Brtníky

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky čj. VZP-22-04904126-S8DA ze dne 26.10.2022. Právní moc ke dni 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 15:12:11. Zápis proveden dne 09.12.2022; uloženo na prac. Rumburk

V-3454/2022-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky čj. VZP-22-04904126-S8DA ze dne 26.10.2022. Právní moc ke dni 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 15:12:11. Zápis proveden dne 09.12.2022; uloženo na prac. Rumburk

V-3454/2022-531

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhlice, 10600
Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc 14861/2002-5 OS P4 ze dne 26.03.2002; uloženo na prac. Praha

Z-29952/2002-101

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhlice, 10600
Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 31 Nc-6/2004 -6 ze dne 23.11.2004; uloženo na prac. Praha

Z-19488/2005-101

o **Nařízení exekuce**

Mgr.David Koncz , Exekutorský úřad Cheb

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhlice, 10600
Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-2659/2011 21 OSP4 ze dne 22.07.2011; uloženo na prac. Praha

Z-97304/2011-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhlice,
10600 Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038
Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 06:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 612987 Brtníky

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb č.j.: 074 EX-10646/2011 -094 ze dne 13.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2017 11:31:59. Zápis proveden dne 15.09.2017; uloženo na prac. Rumburk Z-2532/2017-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice,
10600 Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038
Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb č.j. 074 EX-10646/2011 -329 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2025 14:35:07. Zápis proveden dne 18.02.2025; uloženo na prac. Rumburk Z-535/2025-531

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600
Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 6 č.j. 180 EX-3305/2017 -14 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2017 14:57:36. Zápis proveden dne 16.08.2017; uloženo na prac. Rumburk Z-2272/2017-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice,
10600 Praha 10, RČ/IČO: 550127/0038
Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6 č.j. 180 EX-3305/2017 -21 ze dne 15.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2017 14:57:36. Zápis proveden dne 17.08.2017; uloženo na prac. Rumburk Z-2273/2017-531

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu 1/2 (povinný: Chvojka Zbyněk, RČ 491216/057)

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: 1090/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - východ č.j.: 149 EX-11724/2016 -11 ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 20:07:56. Zápis proveden dne 17.02.2017; uloženo na prac. Rumburk Z-470/2017-531

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 06:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 612987 Brtníky

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu Praha západ sp.zn.: D-159/2004 ze dne 31.12.2005. Právní moc ke dni 11.04.2006.

Z-1966/2006-531

Pro: Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600 Praha 10 RČ/IČO: 550127/0038

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Praha západ sp.zn.: 20 D-121/2007 ze dne 15.02.2010. Právní moc ke dni 02.04.2010.

Z-6263/2011-531

Pro: Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600 Praha 10 RČ/IČO: 550127/0038

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 2 sp.zn.: 32 D-330/2020 -66 ze dne 14.09.2021. Právní moc ke dni 30.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 09:26:52. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-3314/2021-531

Pro: Chvojka Martin, Aubrechtové 3100/12, Záběhllice, 10600 Praha 10 RČ/IČO: 550127/0038

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
1090/4	83451	482

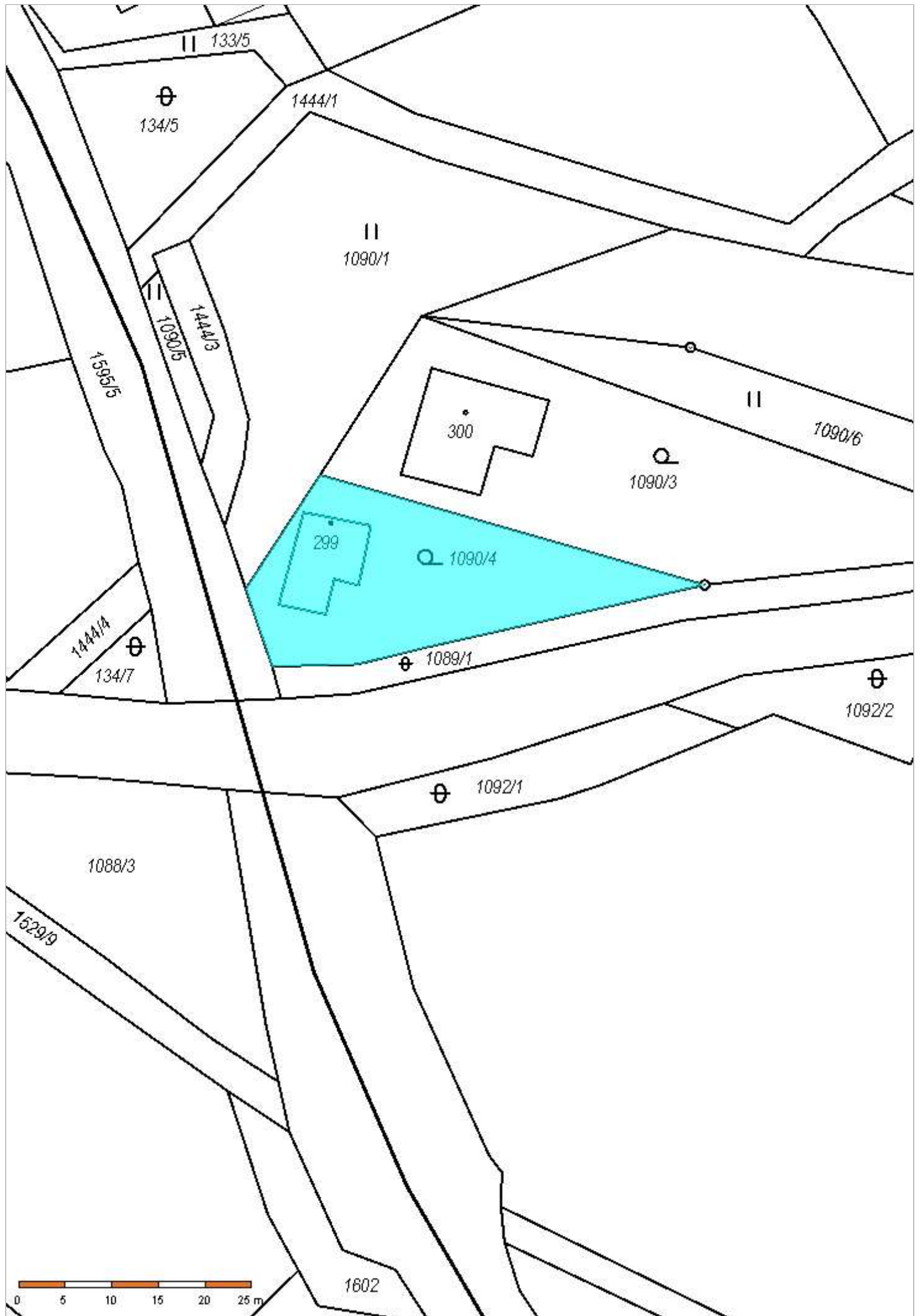
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.08.2025 07:06:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.







Brtníky č.p. 245, Staré Křečany - Brtníky



