

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 051645/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 905/7 v BD čp. 905 na pozemku st.p.č. 2876, s příslušenstvím a podílem na společných částech BD a na pozemku zastavěném stavbou o velikosti 527/6811, dále podíl id. 527/6352 na pozemku p.č. 2877, vše v k.ú. a obci Česká Lípa, zapsané na LV č. 8597, 8198 a 7617, vedené u KP Česká Lípa

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 542/25-24

OBVYKLÁ CENA	2 250 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.7.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 12.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.7.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 8597, 8198 a 7617
2. Kopie KM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místní šetření dne 14.7.2025, v tuto dobu byla doma dcera vlastníka, která sdělila, že rodiče nejsou doma. Povinná Renáta Guštanová byla k místnímu šetření pozván doporučeným dopisem, který byl dne 3.7.2025 vhozen do schránky. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního a katastrálního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
7. Povodňová zpráva www.cap.cz
8. Prohlášení vlastníka - část týkající se předmětné jednotky
9. Usnesení o ustanovení č.j. 184 EX 542/25-24
10. Cenové údaje www.cuzk.cz. V-112/2025-501, V-4734/2024-501, V-6282/2024-501, V-4512/2024-501
- 11.

Odborná literatura:

- | | |
|---|---|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakl. EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 vzorků realizovaných prodejů BJ v obdobných zděných BD v oceňované lokalitě. Z těchto vzorků byly vybrány 4, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům. Tyto vybrané vzorky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Česká Lípa, k.ú. Česká Lípa
Adresa nemovité věci: Československé armády 905, 470 01 Česká Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 8597 a nejsou předmětem samostatného zkoumání.

Vlastnické právo

Guštanová Renáta, Československé armády 905/28, 47001 Česká Lípa

Dokumentace a skutečnost

Stavba byla postavena okolo r. 1930, v průběhu let prošla částečnou revitalizací, byla vyměněna okna za plastová, v části obnovena fasáda, zvonkový panel.

Vzhledem k tomu, že nebyla jednotka zpřístupněna, není možné provést popis jejího provedení a případných stavebních úprav. Předpokládá se v dobrém technickém stavu, standardního provedení.

Místopis

Česká Lípa je město v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Leží osmdesát kilometrů severně od Prahy na řece Ploučnici s historickým centrem na jejím pravém břehu. Česká Lípa zahrnuje čtrnáct místních částí, v nichž žije celkem přibližně 37 tisíc obyvatel. Centrum města bylo zachováno a vyhlášeno městskou památkovou zónou. Sousedními obcemi sídla jsou Kvítkov, Zákupy, Stružnice, Provodín, Sosnová, Skalice u České Lípy, Horní Libchava, Nový Bor a Svojkov. Ve městě je několik památných stromů a také několik přírodních památek – Okřešické louky, Manušické rybníky, Česká Lípa - mokřad v nivě Šporky. Na okrajích města jsou tři kopce, Špičák, Holý vrch a Hůrka. Městem protéká řeka Ploučnice a její přítoky Šporka a Robečský potok.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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: širší centrum - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2952 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v jižně od centra, širším centru obce, v okolní smíšené zástavbě obdobných BD, v blízkosti občanské vybavenosti (restaurační zařízení, obchody, ZŠ, MŠ, sportoviště), ve vzdálenosti cca. 100 m od autobusové zastávky a cca. 500 m od vlakového nádraží a cca. 800 m od historického centra obce. Stavba BD je přístupná z ulice Československé armády. Jedná se o klidnou a vyhledávanou lokalitu, velmi dobře dostupnou, s výbornou dopravní obslužností. Parkovací možnosti jsou negarantované, možné na okolních veřejných pozemcích.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
 Komentář: *Vlastnické právo*
Guštanová Renáta, Československé armády 905/28, 47001 Česká Lípa

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Guštanová Renáta

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
 Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. 2876 je z části zastavěn stavbou BD, zbývající část je zadním travnatým dvorkem. Území je rovinaté, kompletně zainvestované, pozemek se stavbou je napojen na NN, VV, VK a plyn. Pozemek p.č. 2877 je zadním travnatým dvorkem. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. V obci není platná cenová mapa stavebních pozemků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 1800-3500,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2876	488	2 500,00	527 / 6 811	94 397
ostatní plocha	2877	176	2 500,00	527 / 6 352	36 505
Celková výměra pozemků		664	Hodnota pozemků celkem		130 902

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 905/7

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 905/7 o dispozici 1+1 je umístěna ve 2. NP, řadového vnitřního BD. Stavba BD je se 3. NP a s částečně stavebně upraveným podkrovím a obsahuje 13BJ, dále společné prostory a v suterénu se nachází sklepy. Budova je užívána jako bytový dům, zděné konstrukce, na betonových základech, střecha je sedlová, krytina ze betonových tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schodiště je dvouramenné. Podlahy společných prostor jsou s dlažbou, omítky vápenné. Ve stavbě není proveden výtah

Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést popis technického stavu, zařízení BJ a provedení případné modernizace - BJ se předpokládá se standardním příslušenstvím - koupelna s vanou nebo sprchovým koutem a umyvadlem, WC splachovací, kuchyně se standardní linkou se sporákem.

Příslušenstvím bytu je sklep a spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 527/6811.

Stavba byla postavena okolo r. 1930, v průběhu let prošla částečnou revitalizací, byla vyměněna okna za plastová, v části obnovena fasáda, zvonkový panel.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	19,40 m ²	1,00	19,40 m ²
pokoj	Obytné prostory	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²
předsín	Obytné prostory	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
WC	Obytné prostory	1,20 m ²	1,00	1,20 m ²
sklep	Ostatní prostory	10,10 m ²	0,50	5,05 m ²
Celková podlahová plocha		62,80 m²		57,75 m²

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	57,75 m ²
Reprodukční cena	2 310 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
2. Svislé konstrukce	18,80	434 280	360 822	15,62
3. Stropy	8,20	189 420	157 311	6,81
4. Krov, střecha	5,30	122 430	101 640	4,40
5. Krytiny střech	2,40	55 440	46 200	2,00
6. Klempířské konstrukce	0,70	16 170	13 398	0,58
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	159 390	132 594	5,74
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	71 610	59 598	2,58
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	48 510	40 425	1,75
10. Schody	3,00	69 300	57 519	2,49
11. Dveře	3,20	73 920	61 446	2,66
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	124 740	103 719	4,49
14. Povrchy podlah	3,10	71 610	59 598	2,58
15. Vytápění	4,70	108 570	90 321	3,91
16. Elektroinstalace	5,20	120 120	99 792	4,32
17. Bleskosvod	0,40	9 240	7 623	0,33
18. Vnitřní vodovod	3,30	76 230	63 294	2,74
19. Vnitřní kanalizace	3,20	73 920	61 446	2,66
20. Vnitřní plynovod	0,40	9 240	7 623	0,33
21. Ohřev teplé vody	2,10	48 510	40 425	1,75
22. Vybavení kuchyní	1,80	41 580	34 650	1,50
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	87 780	72 996	3,16
24. Výtahy	1,30	30 030	0	0,00
25. Ostatní	5,60	129 360	107 646	4,66
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
26. Konstrukce klempířské	3,70	85 470	71 148	3,08
27. Krytiny tvrdé	0,60	13 860	11 550	0,50
28. Konstrukce truhlářské	6,60	152 460	126 819	5,49
29. Konstrukce zámečnické	2,70	62 370	51 744	2,24

30. Podlahy z dlaždic a obklady	2,00	46 200	38 346	1,66
31. Podlahy vlysové a parketové	0,20	4 620	3 927	0,17
32. Podlahy povlakové	1,40	32 340	26 796	1,16
33. Obklady keramické	0,80	18 480	15 477	0,67
34. Konstrukce z přírodního kamene	0,10	2 310	1 848	0,08
35. Nátěry	1,30	30 030	24 948	1,08
36. Malby	0,50	11 550	9 702	0,42
37. Čalounické úpravy	0,30	6 930	5 775	0,25
38. Zasklívání	0,10	2 310	1 848	0,08
39. Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,10	2 310	1 848	0,08
40. Elektromontáže	5,50	127 050	105 567	4,57
41. Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20	27 720	23 100	1,00
42. Montáže vzduchotechnických zařízení	0,10	2 310	1 848	0,08
43. Montáže měřících a regul. zařízení	0,30	6 930	5 775	0,25
44. Zemní práce při montážích	0,10	2 310	1 848	0,08

Upravená reprodukční cena		2 310 000 Kč
Podlahová plocha		57,75 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		40 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	57,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 310 000
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	51,70
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 115 730

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– byt o velikosti 1+1 s příslušenstvím a sklepem, se standardním příslušenstvím, v dobrém technickém stavu, situovaném v širším centru obce, v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obsluhností.

Lokalita:	Česká Lípa
Popis:	BJ v předpokládaném standardním provedení
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	BD v dobrém technickém stavu
Podlaží:	2. NP
Užitná plocha:	57,75 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ - stejná lokalita			
Lokalita:	Česká Lípa			
Popis:	BJ č. 2049/8 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4512/2024-501			
Užitná plocha:	61,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			0,96	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 150 000	61,30	35 073	1,02	35 774



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	BJ - stejná lokalita			
Lokalita:	Česká Lípa			
Popis:	BJ č. 208/1 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-6282/2024-501			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 000 000	53,00	37 736	1,00	37 736



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	BJ - stejná lokalita			
Lokalita:	Česká Lípa			
Popis:	BJ č. 208/2 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4734/2024-501			
Užitná plocha:	48,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000 000	48,00	41 667	0,98	40 834

Název: BJ - stejná lokalita**Lokalita:** Česká Lípa**Popis:** BJ č. 921/1 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-112/2025-501**Užitná plocha:** 39,10 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 700 000	39,10	43 478	0,95	41 304

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 35 000,-Kč do 41 000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 774 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 912 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 304 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	2 250 000 Kč
Jednotková cena	38 961 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 250 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 250 000 Kč
Reprodukční hodnota	2 310 000 Kč
Věcná hodnota	1 246 632 Kč
z toho hodnota pozemku	130 902 Kč

Obvyklá cena	2 250 000 Kč
slovy: Dva miliony dvě stě padesát tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita, dobrý technický stav BD

Podíl na travnatém dvorku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **byt o velikosti 1+1, v předpokládaném standardním provedení a průměrném technickém stavu, ve zděném BD ve stavu po revitalizaci, situovaném v širším centru České Lípy, v blízkosti občanské vybavenosti a zeleně, s výbornou dopravní dostupností a obslužností,** je v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 2 250 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 8597

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	2 250 000 ,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - sklep a spoluhl. podíl id. 527/6811 na společných částech nemovité věci a podíl na pozemku p.č. 2877 o velikosti 527/6352 - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - BJ č. 905/7 v BD čp. 905 na pozemku st.p.č. 2876, s příslušenstvím a podílem na společných částech BD a na pozemku zastavěném stavbou o velikosti 527/6811, dále podíl id. 527/6352 na pozemku p.č. 2877, vše v k.ú. a obci Česká Lípa, zapsané na LV č. 8597, 8198 a 7617, vedené u KP Česká Lípa ; se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena

2 250 000 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Grafická část prohlášení	2
Usnesení o ustanovení	3
Pozvánka + doručka	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, cap.cz, risy.cz	1

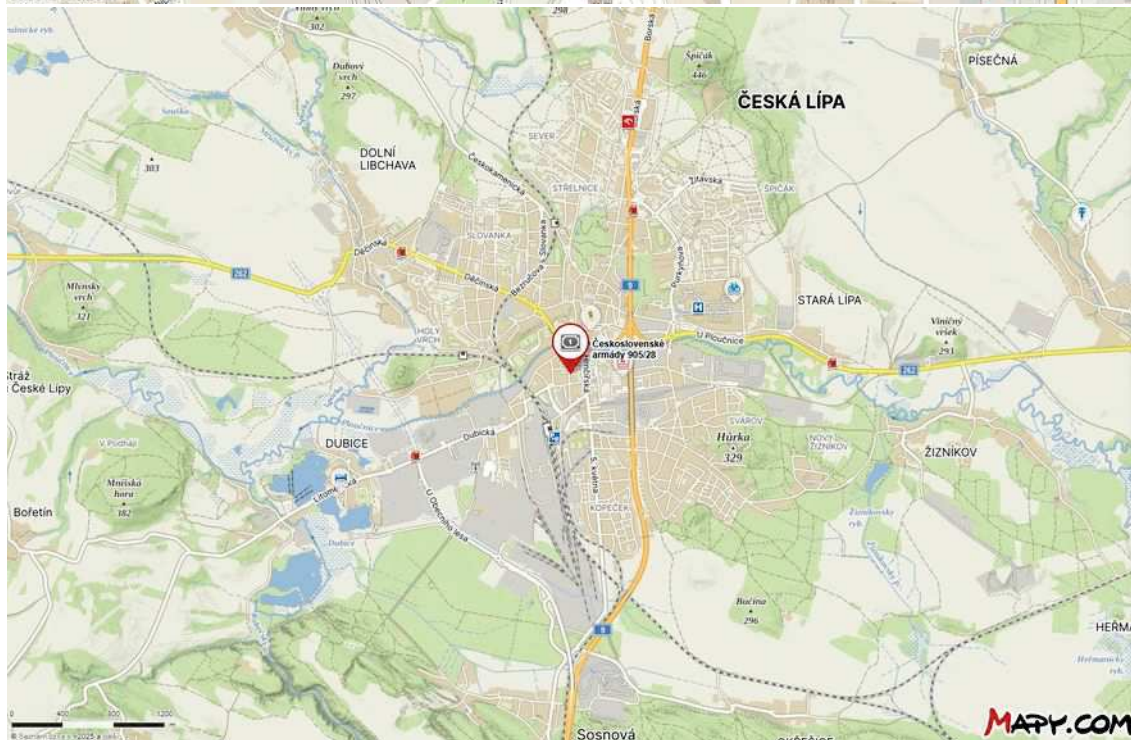
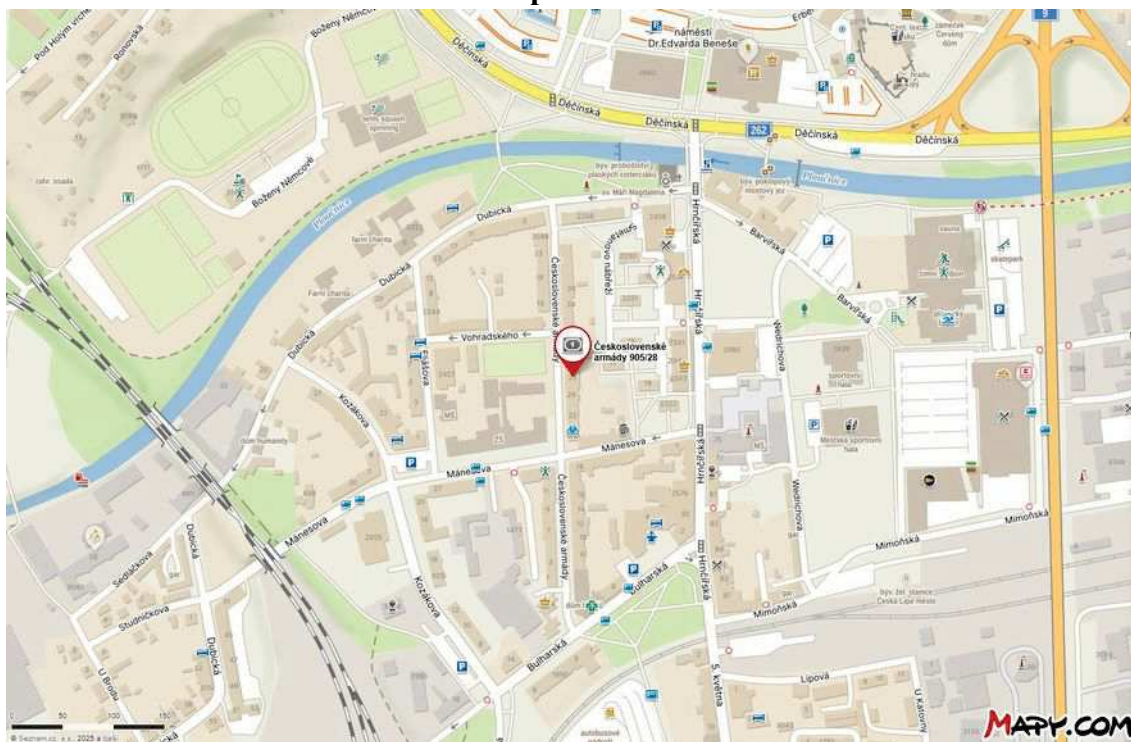
Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



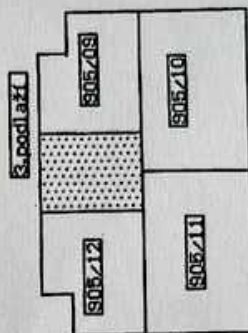
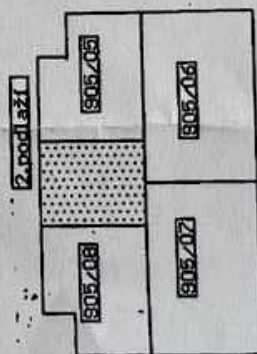
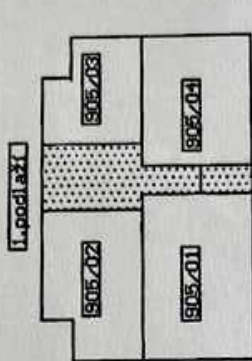
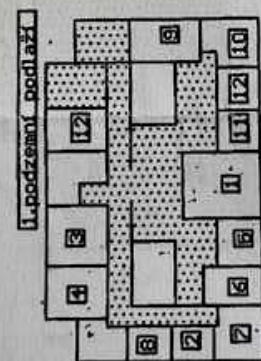
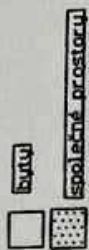
Mapa oblasti



příloha

Katastrální území: Česká Lípa
č. p.: 905
č. parc.: st. p. 2876

Adresa: Čsl. armády, Česká Lípa



Příloha

Katastrální území: Česká Lípa
Č. p.: 905
Č. parc.: st. p. 2876

Adresa: Čsl. armády, Česká Lípa



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
 e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: [hhwv2xp](http://www.cupraha9.cz); <http://www.cupraha9.cz>

Číslo jednací: 184 EX 542/25-24

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v České Lipě dne 25.03.2025 pod č.j. 24 EXE 757/2025-7, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 37 C 202/2024-12, který vydal Okresní soud v České Lipě dne 14.10.2022 a který se stal pravomocným dne 01.11.2024 a vykonatelným dne 05.11.2024, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

proti povinnému: RENÁTA GUŠTANOVÁ, Československé armády 905/28, 47001, Česká Lípa,
nar.17.10.1966

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 4 752,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

takto:

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140
znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a
nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od
právní moci tohoto usnesení:
- a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitosti oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatížený nebyl

- d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561380 Česká Lípa
Kat.území: 621382 Česká Lípa List vlastnictví: 8597

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

■ Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Jednotky	domu a pozemku
905/7	byt		byt. z.	527/6811
Vymezeno v:				
	Stavba	Česká Lípa, č.p. 905, byt.dům, LV 7617		
	na parcele	2876, LV 7617		
	Parcela	2876	zastavěná plocha a nádvoří	488m2

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2024015687), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 24.6.2025
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej
Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=ČZ, Z=54 97=NTRCZ,
72594041, O=Mgr. Ondřej
Svoboda, OU=1, CN=Mgr. Ondřej
Svoboda, SURNAME=Svoboda, GIVENN
AME=Ondřej, SERIALNUMBER=P40061
6
SN: 23522278
Datum: 24.6.2025 23:04

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

RENÁTA GUŠTANOVÁ, Československé armády 905/28, 47001, Česká Lípa, nar. 17.10.1966

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením čísla jednací: 184 EX 542/25-24 ze dne 24.6.2025 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci zapsané na LV č.:

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561380 Česká Lípa

Kat.území: 621382 Česká Lípa

List vlastnictví: 8597

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
905/7	byt		byt.z.	527/6811
Vymezeno v:				
Budova	Česká Lípa, č.p. 905, byt.dům, LV 7617			
na parcele	2876, LV 7617			
Parcela	2876	zastavěná plocha a nádvoří		488m2

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

14.7.2025 od 11:00 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby BD čp. 905

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 2.7.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

Prohlášení doručujícího orgánu: ☐ Zásilka byla dodána dne..... v.....hodin.....minut. ☒ Protože adresát nebyl zastížen, byla zásilka adresátovi vložena do domovní schránky nebo byla dodána jiným způsobem dohodnutým s adresátem dne <u>3-07-2025</u> v.....hodin.....minut. <i>Jitka Jantačová</i> Jméno a příjmení doručovatele..... <i>3.7.25-13</i> razítka..... <i>[Signature]</i> podpis doručovatele.....	Odesílatel: Znalecká kancelář DANIELIS s.r.o. Pražská 88 Trutnov IČO 09588825 DODEJKA Adresát: <i>RENATA GUŠTANOVÁ</i> <i>ČSL. ARMÁDY 905/28</i> <i>470 01 Česká Lípa</i> <i>SA</i> Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi..... Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... Podpis osoby, která zásilku převzala.....
--	--

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250085.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 051645/2025.

V Trutnově 12.8.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.