

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073609/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Srbská Kamenice pro insolvenční řízení č.j. KSUL 43 INS 16733/2025.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	Alma insolvence v.o.s.
Adresa:	Zbraslavské nám. 458, 156 00 Praha 16

OBVYKLÁ CENA

4 025 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.11.2025

Vyhotoveno: V Praze 25.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 35/3 (zahrada), parc. č. 35/4 (zahrada), parc. č. 37 (zahrada) a parc. č. 39/1 (zahrada) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 359.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.11.2025.

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 uspořádáním 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:

- objednávka na vyhotovení znaleckého posudku ze dne 15.9.2025 pod č.j. KSUL 43 INS 16733/2025,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 11.11.2025,

- list vlastnictví č. 359 ze dne 26.8.2025, vyhotovený dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.9.2025, vyhotovená 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 18.9.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2800/2024-531. Podání k okamžiku 7.11.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-170/2025-501. Podání k okamžiku 13.1.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1259969,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2641/2025-502. Podání k okamžiku 25.6.2025,
- ohledání proběhlo za účasti vlastníka nemovité věci p. Petra Bárty, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 znalce s podklady z 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, územní 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.

Získaná 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 Srbská Kamenice, k.ú. Srbská Kamenice
Adresa nemovité věci: Srbská Kamenice 6, 407 15 Srbská Kamenice

Místopis

Obec Srbská Kamenice se nachází v Ústeckém kraji, cca 5 km severozápadně od města Česká Kamenice, cca 11 km severovýchodně od města Děčín a cca 22 km jihozápadně od města Varnsdorf. Na východním okraji obce Srbská Kamenice se rozléhá přírodní rezervace Arba – louka v nivě řeky Kamenice. Území spadá pod správu CHKO Labské pískovce. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází lesní mateřská škola. V obci se nachází pošta, knihovna, hřiště, muzeum, ubytovací zařízení a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Srbská Kamenice č.p. 6 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Srbská Kamenice, křiž.” se nachází cca 550 m 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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1536/3 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový, nepodsklepený rodinný dům s částečně obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí skleník, dřevěný zastřešený altán (9,00 m²), dřevěná kůlna (7,20 m²) a zastřešený přístřešek na auto (17,50 m²). Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází dílna (7,87 m²), kotelná (7,00 m²), sklad (0,99 m²), šatna (3,25 m²), předsiň (6,49 m²), chodba (12,74 m²) a pokoj, který prochází rekonstrukcí (34,25 m²).

Ve 2. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 3+1 rozdělený na chodbu (16,81 m²), pokoj (11,74 m²), koupelnu se sprchovým koutem (1,41 m²), WC (2,09 m²), komoru (1,26 m²), sušárnu (4,53 m²), jídelnu (5,77 m²), kuchyň (11,71 m²), obývací pokoj (23,47 m²) a pokoj (9,12 m²). V podkroví se nachází pokoj (31,69 m²), chodba (16,26 m²) a půdní prostor (26,95 m²).

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba, koberec nebo prkenná podlaha. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v dobrém, udržovaném stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je získávána z obecní studny. Odpady jsou svedeny do septiku s přepadem. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťují dva bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 29 stojí stavba rodinného domu č.p. 6. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 35/3 (zahrada), parc. č. 35/4 (zahrada), parc. č. 37 (zahrada) a parc. č. 39/1 (zahrada), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 1 379 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1536/3, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je skleník, altán, kůlna, přístřešek a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 11.11.2025 za účasti vlastníka nemovité věci p. Petra Bárty, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněné krajinné oblasti, v chráněné krajinné oblasti - II. zóny, v evropsky významné lokalitě a v ptačí lokalitě. Stavba rodinného domu je nemovitá kulturní památka.

Na hranici pozemku protéká Bynovecký potok.

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 3 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům, rodinná rekreace,
- lokalita: Srbská Kamenice a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 6 Srbská Kamenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	143,00 m ²
Výměra pozemku:	1 379,00 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 Chřibská	
Lokalita:	Dolní Chřibská č.e. 18	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Chřibská v části Dolní Chřibská č.e. 18. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s osinkocementovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 371 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří velká oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 371,00 m ²	
Zastavěná plocha:	204,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,08	 Zdroj: realizovaný prodej z 7.11.2024 (V-2800/2024-531)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 000 000 Kč	1,06	4 240 000 Kč

Název:	Rodinný dům Nový Bor - Arnultovice	
Lokalita:	Nábřežní č.p. 73	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Nový Bor v části Arnultovice. Samostatně stojící rodinný dům s částečným podsklepením a celkovou užitnou plochou 306 m ² . V přízemí najdete sklářskou dílnu se zázemím, zatímco celá horní patro je uzpůsobeno k bydlení v bytové jednotce 4+1. Dům je pečlivě udržovaný a ve velmi dobrém stavu. Rekonstrukce v roce 2002 mu dodala moderní vzhled, ale historie zde stále dýchá. Základy z kamene, pískovcový klenutý sklep, a majestátní mansardová střecha s kanadským šindelem. Vytápění je zajištěno ústředním topením s vlastním plynovým kotlem a krbem v obývacím pokoji. Vstupní chodba v horním patře spojuje všechny pokoje a zimní zahradu. K domu náleží krásná, rovinatá zahrada o rozloze 561 m ² , oddělená od sousedů živým plotem. Garáž pro jeden automobil a krytý přístřešek.	
Pozemek:	851,00 m ²	
Zastavěná plocha:	202,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 13.1.2025 (V-170/2025-501)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,03	

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 999 000 Kč	0,79	3 949 210 Kč

Název:	Rodinný dům Huntířov	
Lokalita:	Huntířov č.p. 44	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Huntířov č.p. 44. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 758 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří velká oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 758,00 m ²	
Zastavěná plocha:	122,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 25.6.2025 (V-2641/2025-502)</p>
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,92	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 500 000 Kč	1,11	3 885 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 885 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 024 737 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 240 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 024 737 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 024 737 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 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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 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.

(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 příslušné 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. 6 Srbská Kamenice

4 024 737,- Kč

Porovnávací hodnota	4 024 737 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 025 000 Kč
slovy: Čtyři miliony dvacet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- příslušenství,
- klidná lokalita.

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.

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 pozemku parc. č. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 35/3 (zahrada), parc. č. 35/4 (zahrada), parc. č. 37 (zahrada) a parc. č. 39/1 (zahrada) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 359.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.025.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 35/3 (zahrada), parc. č. 35/4 (zahrada), parc. č. 37 (zahrada) a parc. č. 39/1 (zahrada) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 359.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- skleník, altán, kůlna, přístřešek a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.025.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 359	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	18

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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 073609/2025.

V Praze 25.11.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.11.25
12:59:24 +01'00'



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 22:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 359

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Bárta Petr a Bártová Dagmar, č.p. 6, 40715 Srbská Kamenice

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 29	164	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, nemovitá kulturní památka, ptačí oblast
-----------------	------------	-----------------------------------	---

Součástí je stavba: Srbská Kamenice, č.p. 6, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29

P 35/3	19	zahrada	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
---------------	-----------	----------------	---

P 35/4	2	zahrada	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
---------------	----------	----------------	---

P 37	152	zahrada	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
-------------	------------	----------------	---

P 39/1	1042	zahrada	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
---------------	-------------	----------------	---

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 smluvní k zajištění pohledávky:**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 22:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 359

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

Typ vztahu

Označená jiným způsobem, pohledávka ve výši 3.510.000,00 Kč k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.1069672201 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 16.05.2051 až do celkové výše 3.510.000,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 39/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 1069672201/1 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 11:12:36. Zápis proveden dne 15.06.2016; uloženo na prac. Děčín

V-2421/2016-502

Pořadí k 25.05.2016 11:12

o **Zákaz zatížení**

a to v rozsahu zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 39/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. č. 1069672201/1 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 11:12:36. Zápis proveden dne 15.06.2016; uloženo na prac. Děčín

V-2421/2016-502

Pořadí k 25.05.2016 11:12

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Hanousková Veronika, č.p. 236, 53322 Býšť, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Brno-město Mgr. Martin Kubena č.j. 227 EX-3622/2025 -6 ze dne 01.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:34:58. Zápis proveden dne 04.08.2025.

Z-2139/2025-502

o **Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 22:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 359

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

**MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234**

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Listina **Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva u
Okresního soudu v Děčíně č.j. 21 E-3/2025 ze dne 07.08.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.08.2025 15:48:14. Zápis proveden dne 08.08.2025.**

Z-2181/2025-502

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

**Crispy Events s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno,
60200 Brno, RČ/IČO: 21596051**

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorského úřadu Kolín - Mgr.Jakub Effenberger č.j. 219 EX-
02292/2025 -007 ze dne 07.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2025
22:12:27. Zápis proveden dne 08.08.2025.**

Z-2183/2025-502

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

**Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067**

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorského úřadu Praha-západ - Mgr. Dušan Šnaider č.j. 174
EX-331/2025 ze dne 13.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2025
18:30:32. Zápis proveden dne 14.08.2025.**

Z-2236/2025-502

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

**Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067**

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorského úřadu Praha-západ - Mgr. Dušan Šnaider č.j. 174
EX-330/2025 ze dne 13.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2025
18:30:38. Zápis proveden dne 14.08.2025.**

Z-2237/2025-502

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 29, Parcela: 35/3, Parcela: 35/4, Parcela: 37, Parcela: 39/1

Plomby a upozornění

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2025 22:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 359

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

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3455/2025-502

Z-2886/2025-502

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2016 16:40:53.
Zápis proveden dne 15.09.2016.

V-4002/2016-502

Pro: Bárta Petr a Bártová Dagmar, č.p. 6, 40715 Srbská Kamenice;
společné jmění

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

35/3

55800

19

35/4

55800

2

37

55800

152

39/1

55800

1042

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.08.2025 22:48:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

II
1818

1112

220

Q
42/2

1540/2

d
482

29

Q
37

1540/1

Q
48/3

Q
39/1

Q
39/3

→ 35/4

Q
35/2

II
1756

111

434

Q
269/1









































