ZNALECKÝ POSUDEK

č: 073916/2026

Obor/odvětví/specializace: ...





O obvyklé ceně ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti
- rodinného domu č.p.179
s příslušenstvím na pozemku č.333 s pozemkem č. 332
a
rodinného domu č.p. 129
s příslušenstvím na pozemku č. 335 s pozemkem č.334 a č.336/3
v katastrálním území Kravaře v Čechách, obec Kravařr
okres Česká Lípa

Znalec: Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3, 160 00 Praha 6
Číslo posudku v evidenci znalce: 4354/15/2026

Zadavatel: Mgr. Martina Havlová
Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	**6 400 000 Kč**

Počet stran: 22 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 03.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 13.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu rodinného domu č.p.179 na pozemku č. 333 s pozemkem č.332 a rodinného domu č.p.129 na pozemku č.335 s pozemkem č. 334 a č.336/3 v katastrálním území Kravaře v Čechách, obec Kravaře, podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit ke stanovení obvyklé ceny pro účely dražby.

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

Zadavatel další skutečnosti nesdělil.

1.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena, posudek se vypracovává na žádost objednatele pouze dle údajů objednatele a z KN.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data byla převzata z KN. Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

I. Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
II. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
III. Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitostí
IV. Databáze Valuo.cz o prodejích srovnatelných nemovitostí
V. Informací od Zadavatele

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní. Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a další literaturu jsem získal sám.

Hlavním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsem získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofoto mapy, územní plány a td.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 191 – viz příloha

Znalec 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:

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, ortofoto mapy, územní plány aj.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace 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 jsem provedl

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví č.191
- informace z internetu
- informace a údaje sdělené objednatelem
- kopie katastrální mapy
- mapa oblasti
- ortofoto mapa
- povodňová mapa
-- informace o realizovaných cenách z dostupných databází katastru nemovitostí a z internetu.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc. Věrohodnost ostatních dat nemohu ověřit vzhledem k nemožnosti fyzické prohlídky, jsou tedy použity data z KN
Data lze považovat považovat za věrohodné, jelikož katastr nemovitostí je veřejný seznam .
Obdobně je to u aplikací třetích stran, jelikož nemají zájem a vliv v dané věci.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve jsem sebral data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal obdobné prodeje obdobných nemovitostí z internetu.

Hlavním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsem získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofoto mapy, územní plány a td.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 160 – viz příloha

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

V nálezu je popsaná 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 sreality.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně ortofoto map. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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:

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Kravaře, k.ú. Kravaře v Čechách
Adresa nemovitosti:	P.Bezruče, 471 03 Kravaře

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslava Gottfriedová, P. Bezruče 179, 471 03 Kravaře, LV: 24, podíl: 1 / 2
held case s.r.o., Děčínská 552/1, 180 00 Praha 8, LV: 24, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici na žádný objekt nemovitosti, posudek se vypracovává podle zaměření na místě samém a podle údajů získaných od vlastníka nemovitosti.

Místopis

Město Kravaře (dříve Kravaře u Opavy, německy Deutsch Krawarn[4] či jen Krawarn, slezsky Krawôrz, polsky Krawarze nebo Krawarz) leží v okrese Opava. Žije zde přibližně 6 700[1] obyvatel.

Ve vzdálenosti 8 km západně leží statutární město Opava, 13 km východně město Hlučín, 19 km jižně město Bílovec a 20 km východně statutární město Ostrava. S výjimkou Dvořiska bylo území Kravař součástí Hlučínska, s nímž sdílelo jeho osudy.

Kravaře (německy Graber) jsou obec v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji, která měla ve středověku status města. Nachází se zhruba dvanáct kilometrů jihozápadně od České Lípy. Žije zde 783 obyvatel. Kravaře jsou od roku 1995 chráněny jako vesnická památková zóna, vesnice Janovice a Rané, které jsou administrativně součástmi obce Kravaře, jsou vesnické památkové rezervace.

K zastávce autobusu je cca 300 m. V obci je dětské hřiště, ZŠ, MŠ, lékař, veterinář, lékárna, koupaliště, pošta, občerstvení, kavárna, restaurace

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	

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

NE	Nemovitost věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovitosti v chráněném území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Část 1
1.1. Porovnávací hodnota
1.1.1. Rodinný dům č.p. 179
Rodinný dům č.p. 126
2. Část 2
2.1. Porovnávací hodnota
2.1.1. Rodinný dům č.p. 126

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

1. Část 1

Rodinný dům č.p.179

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 179

Oceňovaná nemovitost

Jedná se o rodinný dům částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažími a půdou. RD byl postaven 31.12,1919
Vzhledem k nemožnosti fyzickém prohlídky, jsou jednotlivé prvky stanoveny odborným odhadem.

Popis jednotlivých konstrukcí :

Základy jsou běžné základové pasy bez izolací proti vodě. Svislé konstrukce jsou vyzdívané tl.45 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je sedlovou střechou. Krytina je osinkocementové šablony. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Fasádní omítky jsou vápenné štukové. Vnější obklady se nevyskytují. Vnitřní obklady jsou keramické kuchyně, koupelny a WC. Schody jsou betonové. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností jsou keramická dlažba a prkna, dlaždice. Podlahy ostatních místností jsou keramická dlažba. Vytápění je lokání kamny na pevná paliva. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod se nevyskytuje. Rozvod vody je teplé a studené. Zdroj teplé vody je boiler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je z kuchyně, koupelny i WC do žumpy. Vybavení kuchyně je elektrický sporák. Vnitřní vybavení je vana a umyvadlo. Záchod je splachovací.

Rodinný dům je situovaný na pozemku č.333 o výměře 275 m^2 vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. K RD patří pozemek č. 332 o výměře 98 m^2 vedený jako zahrada.

Zastavěná plocha:	227,00 m^2
Výměra pozemku:	373,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovitosti:

1.	**Porovnatelná nemovitost č.1**
Lokalita:	P. Bezruče 161, Víska, Janovice, Kravaře, Česká Lípa, Liberecký kraj, Severovýchod, 47103, Česká republika

Jedná se o RD 5+1 o celkové užitné ploše 208,5 m2 a výměrou pozemku 335 m2 v obci Kravaře u České Lípy. Dům je zděný, dvoupodlažní s půdním prostorem a prošel částečnou modernizací v roce 2013. Z části jsou zde nová plastová okna a část oken původní dřevěná. V přízemí je původní elektřina v hliníku a v patře v mědi. Dům byl dříve využíván jakožto dvougenerační. Vytápění kotlem na tuhá paliva, který je umístěn v kotelně s dílnou navazující na rodinný dům, dále je možnost přitápět krbem v obývacím pokoji ve 2.NP. Ohřev vody el. bojlerem, elektřina 230 – 400 V, obecní vodovod a jímka. Je zde průjezd pro parkování automobilu a zahrada, která nabízí dostatek prostoru a soukromí pro příjemně strávený odpočinek či posezení s rodinou a přáteli. Na pozemku se nachází zděná kolna. Obec Kravaře se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, zhruba dvanáct kilometrů jihozápadně od České Lípy. V obci je MŠ, ZŠ, obchody, cukrárna, pošta, koupaliště, hospoda, restaurace, fotbalové a dětské hřiště, centrum zdraví, autobusové spojení, vlaková stanice (1 km od domu) a turistická Liščí stezka dlouhá 5,4 km, která vede okolím Kravař v Čechách a Raného

Pozemek:	335,00 m^2	
Užitná plocha:	208,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - rd je lépe vybaven	0,95	
K5 Celkový stav - oceňovaný RD je v horším stavu	0,96	
K6 Vliv pozemku - téměř stejný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena k 22.1.2026	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 850 000 Kč	1,09	**3 106 500 Kč**



Zdroj: Valuo.cz

2. Porovnatelná nemovitost č.2
Lokalita: P. Bezruče 159, Víska, Janovice, Kravaře, Česká Lípa, Liberecký kraj, Severovýchod, 47103, Česká republika

Jedná se o rodinný dům z roku 1816 v památkové zóně Kravař u České Lípy, nacházející se v srdci Kravař v Čechách. Tento řadový dům se smíšenou konstrukcí je ideální pro milovníky historie a architektury. Disponuje 11 místnostmi rozloženými na dvou nadzemních podlažích, což poskytuje dostatek prostoru pro kreativní řešení interiérů. Celková užitná plocha činí 240 m2 a je umístěna na pozemku o rozloze 597 m2. Nemovitost je před rekonstrukcí, což přináší možnost přizpůsobit si ji dle vlastních představ. Kanalizace je zavedena na hranici pozemku. Dům se nachází v centru obce, což zajišťuje snadnou dostupnost veškeré občanské vybavenosti. Nechte se okouzlit atmosférou historického domu a vytvořte si domov s jedinečným charakterem...

Pozemek: 597,00 m^2
Užitná plocha: 240,00 m^2



Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena je z roku 2025	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD je lépe vybaven	1,15
K5 Celkový stav - RD je před rekonstrukcí	1,20
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena k 15.12.2025
2 449 999 Kč

Celkový koeficient Kc
1,52

Upravená cena
3 723 998 Kč

3. Porovnatelná nemovitost č.3
Lokalita: Rané ev.1, Janovice, Kravaře, Česká Lípa, Liberecký kraj, Severovýchod, 47002, Česká republika

Jedná se o tří podlažní chalupu o celkové užitné ploše 150 m2 a pozemkem 939 m2 v malebné části obce Rané u Kravař (část obce Kravaře, okres Česká Lípa), která leží v krásné přírodě a nabízí klid, pohodu a atmosféru venkova. U nemovitosti je umístěn venkovní krb a samostatná truhlářská dílna vybavená nářadím, hoblovkou a kotoučovou pilou. Popis nemovitosti: Chalupa je třípodlažní a každé podlaží má rozměry 5×10 m2 Přízemí • obytný pokoj propojený s kuchyňkou a jídelním koutem • pokoj využitelný k obývání • koupelna • samostatné WC 1. nadzemní podlaží • garáž • pokoj využitelný k obývání 2. nadzemní podlaží • dva další obytné pokoje Vytápění: • krbem v obývacím pokoji • v 1. NP jsou použity kamna Thorma (Petry) Inženýrské sítě: • vodovod • elektřina • odpad sveden do septiku o objemu 2,5 m3 ? Okolí a pozemek • Malebný potůček protéká přes pozemek, čímž dává chalupě jedinečnou atmosféru klidu a přírody. • K dispozici je krásný pískovcový sklep, ideální pro uskladnění vína či potravin. • Zahradní posezení s krytem a zastřešená terasa u domu pro odpočinek venku. • Chalupa má také balkon s výhledem do zahrady. • Zahrada je svažitá, jsou zde ovocné stromy a Ořešák (vlašské ořechy). • Příjezd po zpevněné cestě. • Střecha: eternit, dřevěné obložení domu dodává rustikální charakter. ? Lokalita – obec Rané u Kravař Obec Rané je malá malebná vesnice, která je částí obce Kravaře v okrese Česká Lípa a je chráněna jako vesnická památková rezervace díky dochovaným tradičním stavbám a venkovské architektuře. Kravaře, administrativně spadající pod Liberecký kraj, leží asi 12 km jihovýchodně od České Lípy a jsou známé svou historií a klidným venkovským prostředím s bohatou kulturní tradicí. V okolí se nachází krásná příroda vhodná k procházkám, cyklovýletům i relaxaci.

Pozemek:	939,00 m^2	
Užitná plocha:	180,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovanž RD je hůře vybaven	0,95	
K5 Celkový stav - oceňovaný RD je v horším stavu	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena k 26,6,2026	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 500 000 Kč	0,90	**3 150 000 Kč**



Zdroj: Valuo.cz

Srovnatelné nemovitosti										**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Porovnatelná nemovitost č.1											3 106 500,-
2 850 000,-	1	2 850 000,-	1,00	1,20	1,00	0,95	0,96	1,00	1,00	1,09	
2. Porovnatelná nemovitost č.2											3 723 998,-
2 449 999,-	1	2 449 999,-	1,10	1,00	1,00	1,15	1,20	1,00	1,00	1,52	
3. Porovnatelná nemovitost č.3											3 150 000,-
3 500 000,-	1	3 500 000,-	1,00	1,05	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 106 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 326 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 723 998 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**3 326 833 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 326 833 Kč**

2. Část 2

Rodinný dům č.p. 126

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Rodinný dům č.p. 126

Oceňovaná nemovitost

Jedná se o rodinný dům částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažími a půdou.

Vzhledem k nemožnosti fyzickém prohlídky, jsou jednotlivé prvky stanoveny odborným odhadem.

Popis jednotlivých konstrukcí :

Základy jsou běžné základové pasy bez izolací proti vodě. Svislé konstrukce jsou vyzdívané tl.45 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je sedlovou střechou. Krytina je osinkocementové šablony. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Fasádní omítky jsou vápenné štukové. Vnější obklady se nevyskytují. Vnitřní obklady jsou keramické kuchyně, koupelny a WC. Schody jsou betonové. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností jsou keramická dlažba a prkna, dlaždice. Podlahy ostatních místností jsou keramická dlažba. Vytápění je lokání kamny na pevná paliva. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod se nevyskytuje. Rozvod vody je teplé a studené. Zdroj teplé vody je boiler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je z kuchyně, koupelny i WC do žumpy. Vybavení kuchyně je elektrický sporák. Vnitřní vybavení je vana a umyvadlo. Záchod je splachovací.

Rodinný dům je situovaný na pozemku č.335 o výměře 746 m^2 vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. K RD patří pozemek č. 336/3 o výměře 91 m^2 vedený jako trvalý travní porost

Zastavěná plocha:	195,00 m^2
Výměra pozemku:	837,00 m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jedná se téměř o podobný RD jako v části 1. Je však menší a podobně vybavený

Stanovená porovnávací hodnota	**3 100 000 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 100 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům č.p.179

1. Část 1

1.1. Porovnávací hodnota
1.1.1. Rodinný dům č.p. 179 3 326 833,- Kč
Rodinný dům č.p. 126

2. Část 2

2.1. Porovnávací hodnota
2.1.1. Rodinný dům č.p. 126 3 100 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**6 426 833 Kč**

Obvyklá cena	**6 400 000 Kč**
slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla odvozena od porovnávací metody.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jaroslava Gottfriedová, P. Bezruče 179, 471 03 Kravaře, podíl: 1 / 2 **3 200 000,- Kč**
held case s.r.o., Děčínská 552/1, 180 00 Praha 8, podíl: 1 / 2 **3 200 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec dává výsledky analýz do takových souvislostí, aby jimi byl schopen odůvodnit následný závěr.

Východiskem interpretace je zadaná odborná otázka, v níž je formulován cíl zkoumání, tedy to, co má znalec vyřešit. Vyjma samotných výsledků bere znalec do úvahy též specifika daného případu, případně okolnosti sdělené zadavatelem. Uvádí i silné a slabé stránky nemovitosti.

Interpretace má laikům, případně reviznímu znalci, poskytnout informaci o tom, jak znalec vlastní výsledky odborně čte a nahlíží v úzké souvislosti se zadáním.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat byly veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým posudkem byla zjištěna obvyklá ceny ideálního podílu nemovitostí - rodinného domu č.p.179 situovaného v katastrálním území Kravaře v Čechách, obce Kravaře v okresu Česká Lípa na parcele č.333 s pozemkem č 332 a rodinného domu č.p. 129 na pozemku č. 335 s pozemkem č. 334. a č.336/3 Ocenění bylo provedeno ke dni 3.září 2026 za výchozích podmínek platných v tomto období. Posudek byl vyhotoven pro účely dražby. Oceňovaná nemovitost v době ocenění byla využívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Všechny zjištěné a v posudku uvedené skutečnosti byly zváženy a zohledněny ve výpočtech a výsledná cena oceňované nemovitostí byla zjištěna ve výši 6 400 000 Kč

Obvyklá cena	**6 400 000 Kč**
slovy: Šest milionů čtyři sta 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. Sděluji, že mnou 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 mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj 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 mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální. Výsledná cena odpovídá možnosti získání podkladů pro ocenění. Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány odhadem zpracovatele.
Tento znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele pouze na základě informací zjištěných z veřejně dostupných míst a z veřejně dostupných zdrojů, Výměry byly měřeny z katastrální mapy a odhadem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze č. 1556 ze dne 3.2.1992 č.j. 1098/91, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073916/2026.

V Praze 13.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Václav Chvátal
K Lánu 501/3
160 00 Praha 6



Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 073916/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.24	5
Kopie katastrální mapy	1
ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2026 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561720 Kravaře

Kat.území: 674184 Kravaře v Čechách List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře	725930/2325	1/2
held case s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8	29672571	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
332	98	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
333	275	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
Součástí je stavba: Kravaře, č.p. 179, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 333				
334	298	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
335	746	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
Součástí je stavba: Kravaře, č.p. 126, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 335				
336/3	91	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, 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

- **Zástavní právo smluvní**
  na spoluvlastnický podíl 1/2 k zajištění dluhů ve výši 500.000,- Kč a dluhů dle čl. 3.1 b,c,d Zástavní smlouvy
  - Oprávnění pro
    VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489
  - Povinnost k
    held case s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 29672571
    Parcela: 332, Parcela: 333, Parcela: 334, Parcela: 335, Parcela: 336/3
  - Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2021 10:37:44. Zápis proveden dne 24.08.2021;

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2026 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561720 Kravaře

Kat.území: 674184 Kravaře v Čechách List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Česká Lípa V-6132/2021-501

Pořadí k 31.07.2021 10:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2021 10:37:44. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Česká Lípa V-6132/2021-501

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2021 10:37:44. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Česká Lípa V-6132/2021-501

o Zákaz zcizení a zatížení

na spoluvlastnický podíl 1/2 po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

VP Financial Investment s.r.o., Sokolovská 399/196, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 09182489

Povinnost k

held case s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 29672571

Parcela: 332, Parcela: 333, Parcela: 334, Parcela: 335, Parcela: 336/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2021 10:37:44. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Česká Lípa V-6132/2021-501

Pořadí k 31.07.2021 10:37

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5498/21-9 k 40 EXE-897/2021 8 ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2021 18:49:35. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Praha Z-14723/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.07.2026 09:35:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561720 Kravaře**

Kat.území: **674184 Kravaře v Čechách** List vlastnictví: **24**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325
Parcela: 332, Parcela: 333, Parcela: 334, Parcela: 335, Parcela: 336/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Podkonického č.j. 067 Ex-5498/2021 -12 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2021 18:47:37. Zápis proveden dne 26.05.2021; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-1596/2021-501

Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Podkonického, Ph.D. č.j. 067 Ex-5498/2021 -68 ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 18:45:38. Zápis proveden dne 19.04.2022; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-1055/2022-501

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Podkonického č.j. 067 Ex-5498/2021 -93 ze dne 26.4.2022 - odročení dražebního jednání. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 16:08:38. Zápis proveden dne 27.04.2022; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-1386/2022-501

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k
Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8199/2021 -12 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 16:36:49. Zápis proveden dne 31.05.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-6760/2021-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Povinnost k
Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325
Parcela: 332, Parcela: 333, Parcela: 334, Parcela: 335, Parcela: 336/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-8199/2021 -26 ze dne 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2021 17:12:39. Zápis proveden dne 21.06.2021; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-1968/2021-501

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad v Litoměřicích

Povinnost k
Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2026 09:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561720 Kravaře

Kat.území: 674184 Kravaře v Čechách List vlastnictví: 24

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-6050/2021 -15 ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 07:51:45. Zápis proveden dne 20.12.2021; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-4146/2021-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Povinnost k

Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325

Parcela: 332, Parcela: 333, Parcela: 334, Parcela: 335, Parcela: 336/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-6050/2021 -22 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 07:51:44. Zápis proveden dne 10.01.2022; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-4145/2021-501

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře, RČ/IČO: 725930/2325

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem- pobočka v Liberci č.j. KSLB 87INS-6878/2022 -A-7 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 10:09:20. Zápis proveden dne 24.05.2022; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-2037/2022-501

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 324/1999 Okresního soudu v České Lípě, právní moc dne 14.9.1999.

POLVZ:47/1999 Z-5600047/1999-501

Pro: Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře RČ/IČO: 725930/2325

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 12 D-15/2017 -26 ze dne 04.10.2018. Právní moc ke dni 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 15:40:32. Zápis proveden dne 01.11.2018.

V-6661/2018-501

Pro: Gottfriedová Jaroslava, P. Bezruče 179, 47103 Kravaře RČ/IČO: 725930/2325

o Smlouva kupní ze dne 23.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2026 17:33:24. Zápis proveden dne 17.07.2026.

V-3840/2026-501

Pro: held case s.r.o., Děčínská 552/1, Střížkov, 18000 Praha 8 RČ/IČO: 29672571

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.07.2026 09:35:02*

Okres: **CZ0511 Česká Lípa** Obec: **561720 Kravaře**

Kat.území: **674184 Kravaře v Čechách** List vlastnictví: **24**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
332	**54702**	**98**
334	**54702**	**298**
336/3	**54702**	**91**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotoveno: 20.07.2026 09:54:54

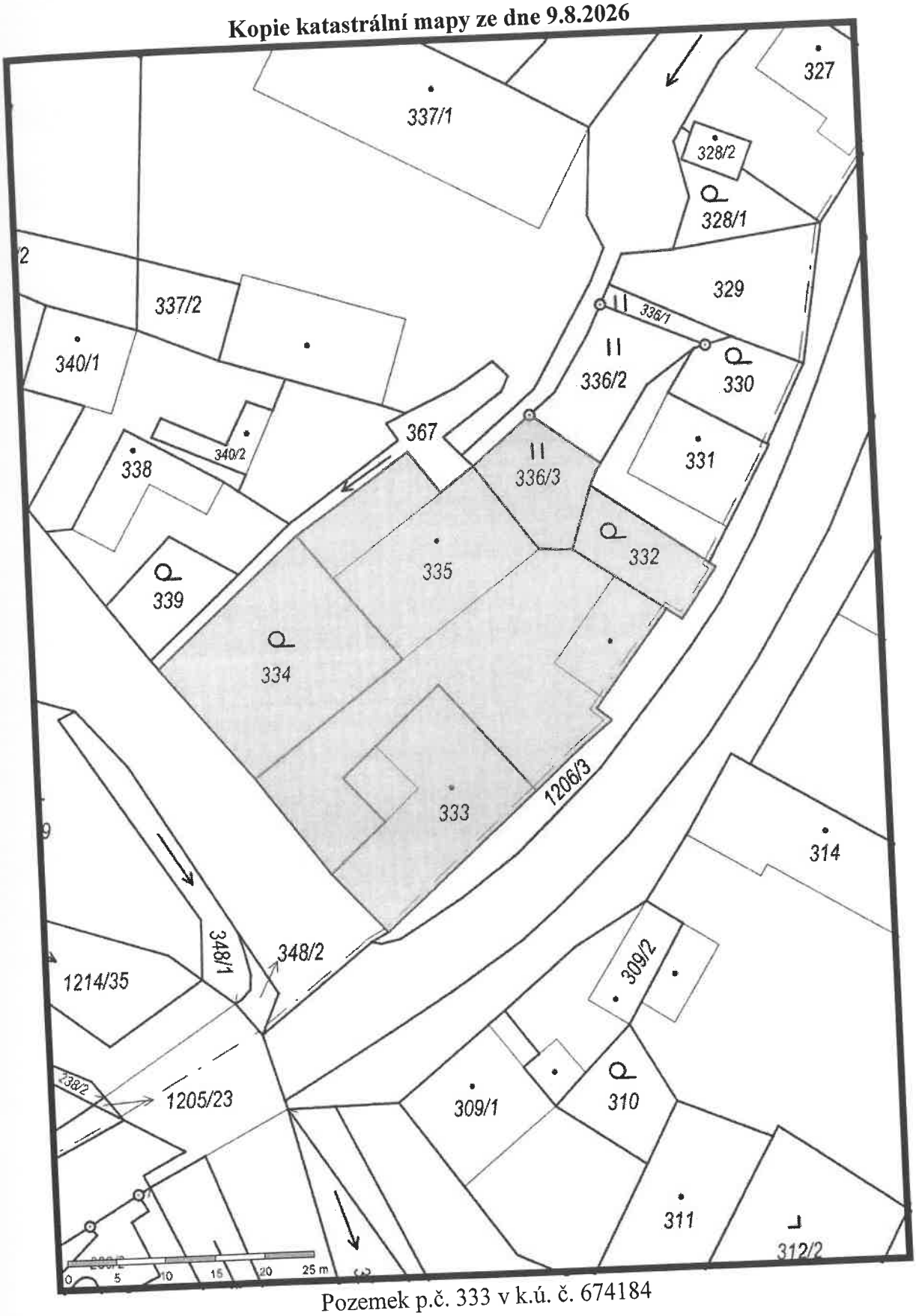
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

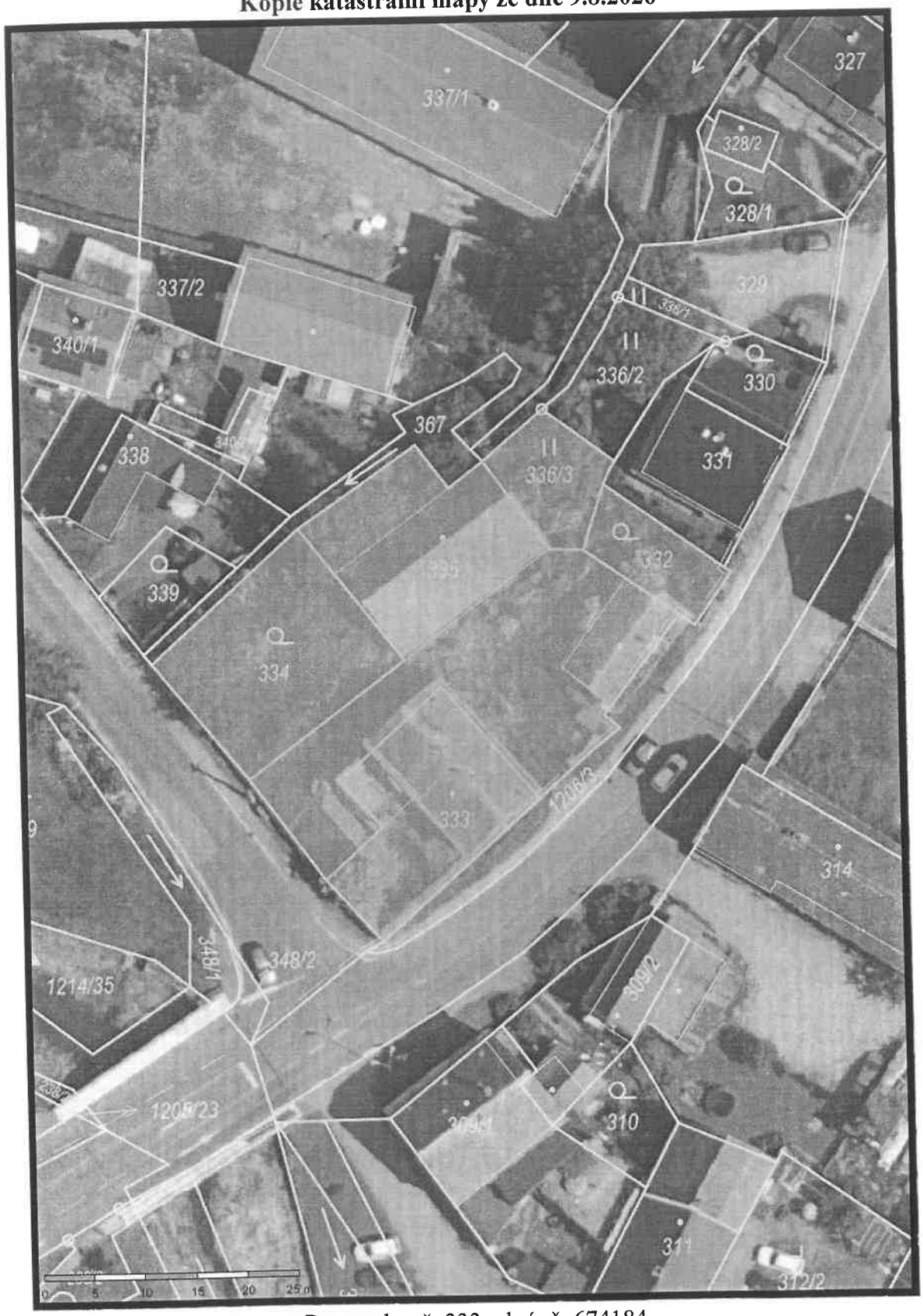
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 9.8.2026



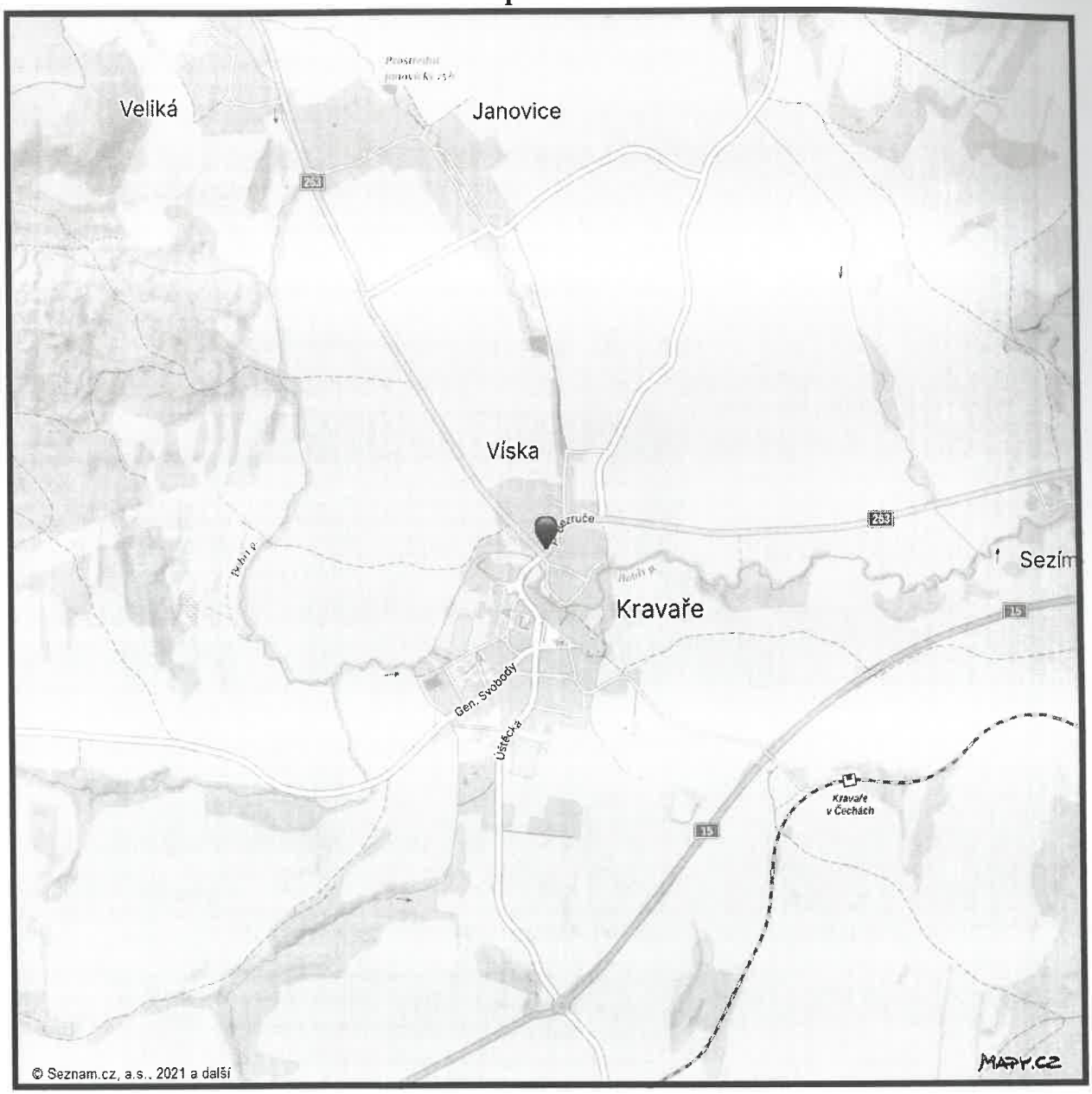
Pozemek p.č. 333 v k.ú. č. 674184

Kopie katastrální mapy ze dne 9.8.2026



Pozemek p.č. 333 v k.ú. č. 674184

Mapa oblasti



Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Liberecký	**Katastrální území:**	Kravaře v Čechách [674184]
Okres:	Česká Lípa	**Parcelní číslo:**	333
Obec:	Kravaře		

Riziková zóna

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 12.8.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovanému povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.


ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika
ING. VÁCLAV CHVÁTAL
odv. ceny a odhady
se zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ekonomika