Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28153/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 126** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lanžov, č.p. 33, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 126) a pozemku **p.č. 44/4** - zahrada, vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov.

Zadavatel posudku:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5 Evropská 663/132 160 00 Praha 6, Dejvice IČO: 49720821
Číslo jednací zadavatele:	**067 EX 9587/25-65**
Číslo položky v evidenci posudků:	**047362/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30. 6. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 22. 7. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 9587/25-65**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 126** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m^2, jehož součástí je stavba: **Lanžov, č.p. 33, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 126) a pozemku **p.č. 44/4** - zahrada o výměře 1.611 m^2, vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 9587/25-65.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 2.4.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 30. 6. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/ a https://geoportal.gepro.cz/#/..

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Karla Havlíčka, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

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

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Královéhradecký
Okres	Trutnov
Obec	Lanžov
Katastrální území	Lanžov (679127)
Část obce	Lanžov
Číslo popisné	33
PSČ	544 01
Počet obyvatel	217
List vlastnictví číslo	80
Vlastník	Havlíček Karel č. p. 33, 54401 Lanžov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod mansardovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Lanžov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Lanžov 33, 544 01 Lanžov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 943 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a žumpu.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	*s částečnou izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	*s rovným podhledem*
Střecha:	mansardová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	*pozinkované*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	*koupelna - kuchyně - WC*
Schody:	kamenné	
Dveře:	dřevěné	*zárubně dřevěné*
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	prkenné (původní)	
Podlahy ostatních místností:	betonové, prkenné (původní), plovoucí podlahy	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	el. kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	kombinovaný kotel	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez	el. sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2023 byly provedeny nové rozvody vody, kanalizace a topení, byly provedeny nové vnitřní omítky a modernizace sociálního zázemí a kuchyně. Dále byl instalován nový el. kotel na vytápění a kombinovaný bojler na přípravu teplé vody (z důvodu neumožnění prohlídky

předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní, zděná garáž pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Lanžov, okres Trutnov

Pozemek: **St. 156, LV 310** *Součástí je stavba:* **Lanžov, č.p. 36, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.799.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 13:24:14. Zápis proveden dne 15.04.2026. **V-2130/2026-610**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 156, LV 310** *Součástí je stavba:* **Lanžov, č.p. 36, rod.dům**; **44/3, LV 310**

2. Rodinný dům, k.ú. Vilantice, okres Trutnov

Pozemek: **St. 119, LV 305** *Součástí je stavba:* **Vilantice, č.p. 94, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 09:49:33. Zápis proveden dne 30.01.2025. **V-54/2025-610**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 119, LV 305** *Součástí je stavba:* **Vilantice, č.p. 94, rod.dům**; **518/2, LV 305**

3. Rodinný dům, k.ú. Lipnice u Dvora Králové, okres Trutnov

Pozemek: **St. 121/1, LV 94** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 86, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 26.02.2025. **V-834/2025-610**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 121/1, LV 94** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 86, rod.dům**; **St. 121/2, LV 94** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**; **St. 163, LV 94** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**; **94/2, LV 94**

4. Rodinný dům, k.ú. Lipnice u Dvora Králové, okres Trutnov

Pozemek: **St. 148, LV 142** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 109, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.300.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 08:18:41. Zápis proveden dne 10.04.2026. **V-1984/2026-610**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 148, LV 142** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 109, rod.dům**; **118/5, LV 142**; **118/6, LV 142**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Lanžov, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	4 799 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.309 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	23.3.2026
Upravená cena (UC)	4 570 476,19 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Vilantice, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	4 600 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.794 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,92	6.1.2025
Upravená cena (UC)	4 329 004,33 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Lipnice u Dvora Králové, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.191 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,92	3.2.2025
Upravená cena (UC)	3 670 503,49 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Lipnice u Dvora Králové, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	5 300 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.641 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	18.3.2026
Upravená cena (UC)	4 588 744,59 Kč	

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

Minimální cena		3 670 503,49 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 4	4 289 682,15 Kč
Maximální cena		4 588 744,59 Kč

Obvyklá cena	4 290 000,– Kč
Obvyklá cena	**4 290 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**4 290 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 9. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 9587/25-65**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 126** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m^2, jehož součástí je stavba: **Lanžov, č.p. 33, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 126) a pozemku **p.č. 44/4** - zahrada o výměře 1.611 m^2, vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

4 290 000,- Kč

Cena slovy: čtyřimilionydvěstědevadesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace










33/1
25
134
950
44/1
121
44/12
944
44/3
156
166
44/10
165
126
44/4
226
44/5
943
133
44/6
195
142/9
945
960
954
958
957
963
744/1
Ul. Lanzova
0
10
20
30
40
50 m

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
- znalecká kancelář -
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Karel Havlíček
rok narození : 1993
Lanžov 33
544 01 Lanžov

Vyrozumění
o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 30.06.2026, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 22.06.2026

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 067 EX 9587-25**

DATOVÉ SCHRÁNKY

Doručenka datové zprávy

Předmět:	Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy:	1719218077
Typ zprávy:	Poštovní datová zpráva
Stav zprávy:	Doručená
Datum a čas doručení:	2.7.2026 v 23:59:59

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky:	sphqy98
Typ schránky:	Právnická osoba
Odesílající osoba:	Pověřená osoba

Adresát:	Karel Havlíček - podnikající fyzická osoba, č.p. 33, 54401 Lanžov, CZ
ID schránky:	ttj9tjb
Typ schránky:	Podnikající fyzická osoba

Zmocnění:	Nezadáno
Naše čís. jednací:	067 EX 9587/25
Naše spisová zn.:	Nezadáno
Vaše čís. jednací:	067 EX 9587/25
Vaše spisová zn.:	Nezadáno
K rukám:	Nezadáno
Do vlastních rukou:	Ne

Události zprávy:

22.6.2026 v 13:40:49	EV0: Datová zpráva byla podána.
22.6.2026 v 13:40:50	EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
2.7.2026 v 23:59:59	EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Porovnatelný vzorek č. 1





Pozemek: **St. 156, LV 310** *Součástí je stavba:* **Lanžov, č.p. 36, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.799.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 13:24:14. Zápis proveden dne 15.04.2026. **V-2130/2026-610**

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

pozemky: **St. 156, LV 310** *Součástí je stavba:* **Lanžov, č.p. 36, rod.dům**; **44/3, LV 310**

Porovnatelný vzorek č. 2





Pozemek: **St. 119, LV 305** *Součástí je stavba:* **Vilantice, č.p. 94, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 09:49:33. Zápis proveden dne 30.01.2025. **V-54/2025-610**

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

pozemky: **St. 119, LV 305** *Součástí je stavba:* **Vilantice, č.p. 94, rod.dům**; **518/2, LV 305**

Porovnatelný vzorek č. 3





Pozemek: **St. 121/1, LV 94** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 86, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

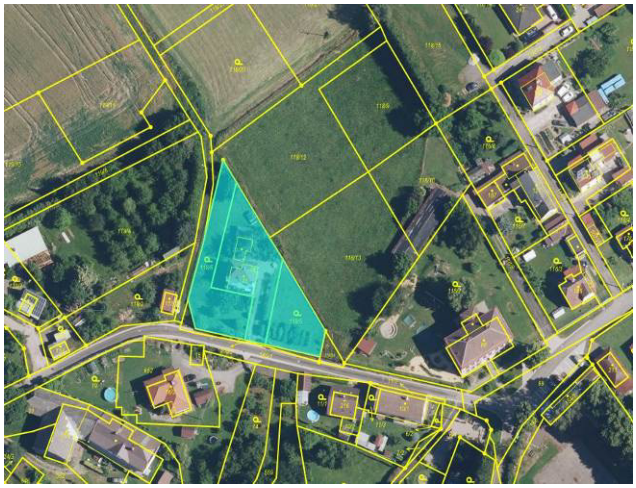
Smlouva kupní ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 26.02.2025. **V-834/2025-610**

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

pozemky: **St. 121/1, LV 94** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 86, rod.dům**; **St. 121/2, LV 94** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**; **St. 163, LV 94** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**; **94/2, LV 94**

Porovnatelný vzorek č. 4





Pozemek: **St. 148, LV 142** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 109, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 08:18:41. Zápis proveden dne 10.04.2026. **V-1984/2026-610**

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

pozemky: **St. 148, LV 142** *Součástí je stavba:* **Lipnice, č.p. 109, rod.dům**; **118/5, LV 142**; **118/6, LV 142**

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **047362/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 7. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.08.12 12:18:18 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com