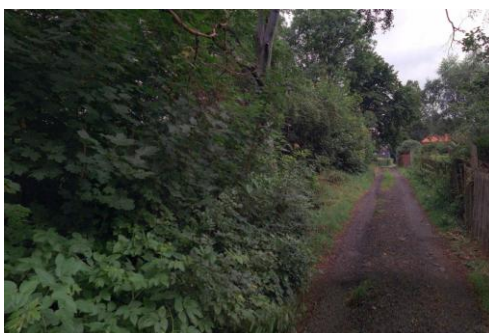


ZNALCKÝ POSUDEK

č. 66394/2026

(označení 9190-317/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 439/1, 440, 441/2 a 441/10, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná Lípa, obci Krásná Lípa, okrese Děčín (LV č. 1744), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 572/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.8.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 13 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 31.8.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Úkolem znalce bylo:

- Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 1744 pro k.ú. Krásná Lípa ze dne 25.8.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 572/25-349 o ustanovení znalce ze dne 11.8.2026

Územní plán obce Krásná Lípa

Prohlídka nemovitých věcí dne 28.8.2026

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky se zadavatelem znaleckého posudku, se zástupci zadavatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezní znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 1744 k datu 11.8.2026 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Sosonkin Ilya a Ruban Dina, Kovanická 92, Přední Lhota, 29001 Poděbrady	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ruban Dina
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

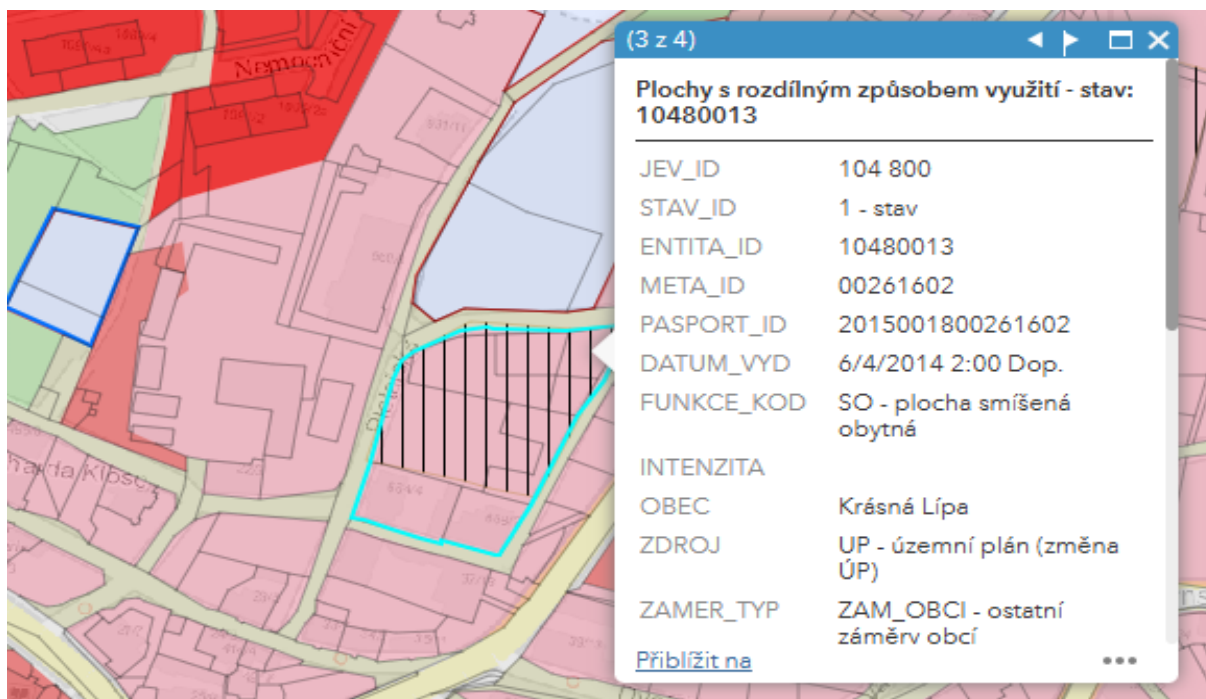
1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemky parc.č. 439/1, 440, 441/2 a 441/10 včetně součástí a příslušenství
Okres: Děčín
Obec: Krásná Lípa
Katastrální území: Krásná Lípa

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Děčín, v městě Krásná Lípa, cca 300 m od centra města. Vzdálenost od zastávky autobusu „Krásná Lípa, nádraží“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení, k individuální rekreaci a komerčních objektů. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 2773 (ulice Pletařská, ve vlastnictví Města Krásná Lípa). V městě Krásná Lípa je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je k dispozici v městě Rumburk, ve vzdálenosti cca 6 km od nemovité věci.

Při severní hranici pozemků vede přes pozemky vrchní vedení NN.

Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách SO – plochy smíšené obytné (Obr. č. 1). Jedná se o pozemky určené k zastavění.



Nemovitá věc je tvořena: pozemky parc.č. 439/1, parc.č. 440, parc.č. 441/2 a parc.č. 441/10, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná Lípa, obci Krásná Lípa, okrese Děčín (LV č. 1744).

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemků na LV č. 1744:

Parc.č. 439/1	druhu ostatní plocha, neplodná půda	o výměře	290 m ²
Parc.č. 440	druhu trvalý travní porost	o výměře	153 m ²
Parc.č. 441/2	druhu trvalý travní porost	o výměře	687 m ²
Parc.č. 441/10	druhu ostatní plocha, neplodná půda	o výměře	317 m ²

Celková výměra pozemků činí 1 447 m².

b) Součásti a příslušenství nemovité věci

Součásti pozemků tvoří trvalé porosty - náletové stromy a křoviny – bez dopadu do ceny obvyklé

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavění). V okolí nemovité věci se zobchodovaly pozemky určené územním plánem k zastavění v rozmezí **cca 400,- až 1 000,- Kč/m² pozemku**. Odlišnosti jednotlivých pozemků znalec zohlednil koeficienty odlišnosti.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Stavební pozemek, k.ú. Krásná Lípa, 1 850 m²

Realizovaná cena: 773 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 418,- Kč



Stavební pozemky parc.č. St. 801 a parc.č. 441/5, dle územního plánu jsou zařazeny v plochách SO – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025
Řízení č.: V-694/2025-531

2) Stavební pozemek, k.ú. Krásná Lípa, 1 355 m²

Realizovaná cena: 1 200 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 886,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 483/6, dle územního plánu je zařazen v plochách SO – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025
Řízení č.: V-3367/2025-531

3) Stavební pozemek, k.ú. Krásná Lípa, 2 074 m²

Realizovaná cena: 2 074 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 000,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 1911/1, dle územního plánu je zařazen v plochách SO – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2026
Řízení č.: V-1583/2026-531

4) Stavební pozemek, k.ú. Krásná Lípa, 1 598 m²

Realizovaná cena: 1 438 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 900,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 1956/6, dle územního plánu je zařazen v plochách SO – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2025
Řízení č.: V-2829/2025-531

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient lokality	koeficient přístupu	objektivizační koeficient	výsledná cena za m ²
pozemek č. 1	k.ú. Krásná Lípa	773 000	1,05	1 850	439	1,00	1,00	1,00	438,73
pozemek č. 2	k.ú. Krásná Lípa	1 200 000	1,05	1 355	930	1,00	1,00	0,70	650,92
pozemek č. 3	k.ú. Krásná Lípa	2 074 000	1,00	2 074	1 000	1,00	1,00	0,70	700,00
pozemek č. 4	k.ú. Krásná Lípa	1 438 000	1,05	1 598	945	1,00	1,00	0,70	661,41
průměrná indexovaná hodnota									612,77
indexovaná hodnota za m ² (zaokrouhleno)									610,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 477	610,00	900 970

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * koeficient přístupu * objektivizační koeficient / výměra

Korekce pro datum prodeje: u srovnávaných nemovitých věcí č. 1, 2 a 4 znalec uplatnil přírážku, jelikož byly prodány v roce 2025, kdy ceny pozemků neustále rostou, index je větší než 1.

Koeficient lokality: všechny srovnávané nemovité věci jsou situovány v obdobné lokalitě (v obci Krásná Lípa), index je roven 1.

Koeficient přístupu: všechny srovnávané nemovité věci mají obdobný přístup (přímo z veřejné komunikace), index je roven 1.

Objektivizační koeficient: Znalec zohlednil nutnost dalších nákladů na „vyčištění pozemku“ (od náletových dřevin, stavební suti). Srovnávaný pozemek č. 1 je obdobný (jedná se o sousední pozemek), rovněž porostlý dřevinami (rumiště, zbořeniště), index je roven 1. Ostatní pozemky není nutné sanovat, index je mešší než 1.

Cena obvyklá nemovité věci:

900 970,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Znalec zjistil, že se v okolí zobchodovaly pozemky k možnému zastavění v rozmezí cca 400,- až 1 000,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do využití, případně lokality, ale zejména dalším nákladům na úpravy (sanaci), použil znalec koeficienty lokality, přístupu, objektivizační koeficient.

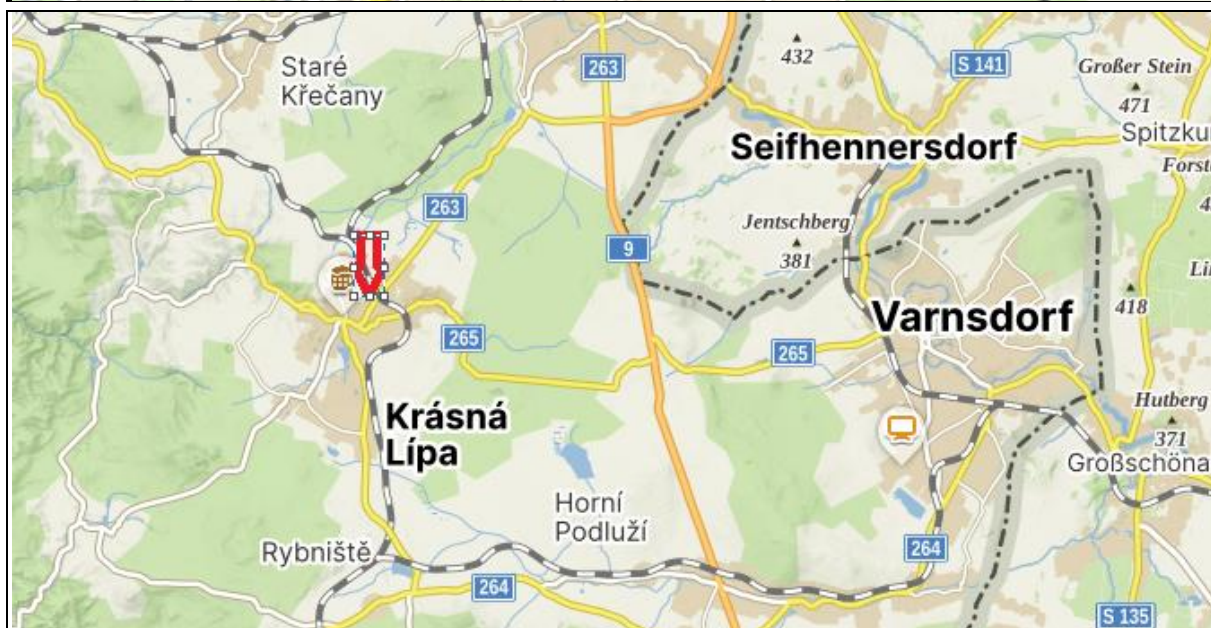
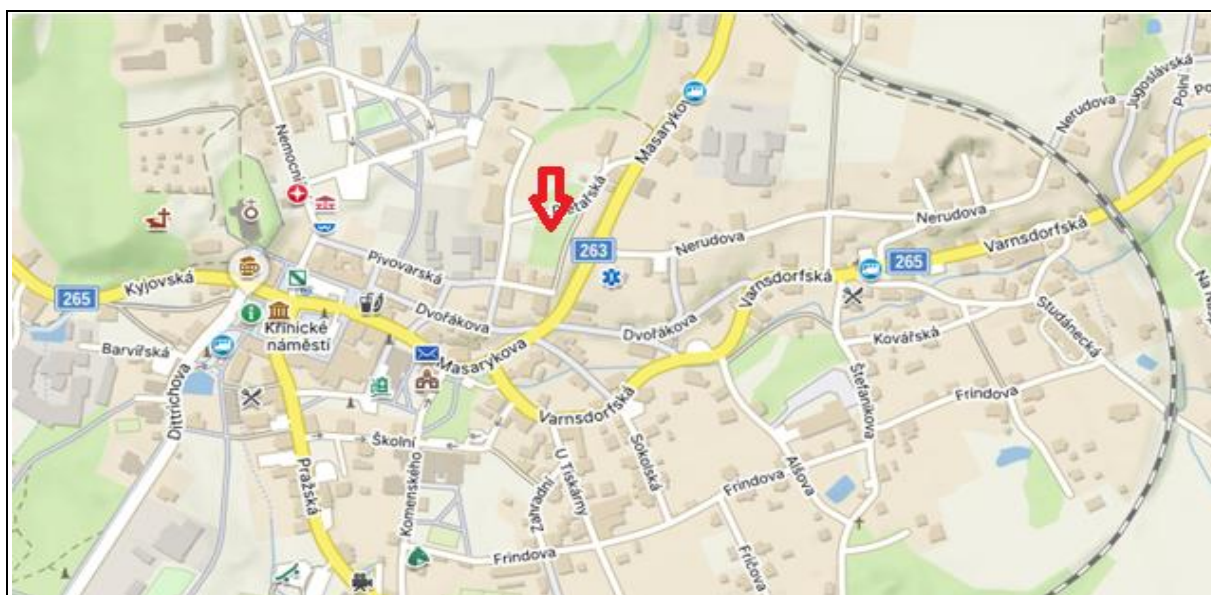
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo:

- Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 439/1, 440, 441/2 a 441/10, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná Lípa, obci Krásná Lípa, okrese Děčín (LV č. 1744), určuji ve výši

900 970,- Kč

Slovy: devět-set-tisíc-devět-set-sedmdesát-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné práva či závady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

G.3. 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. Při stanovení ceny obvyklé, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 66394/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 31.8.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava