

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 51624/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 353 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.21 v obci Rynoltice, část Jítrava, včetně příslušenství a pozemku p.č.115, zahrada, o velikosti 147 m² a p.č.116, zahrada, o velikosti 352 m², vše zapsáno na LV č.116 pro k.ú. Jítrava

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7471/2026

Zadavatel:

Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek

Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 1491/2025

OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.07.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 03.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 353 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.21 v obci Rynoltice, část Jítrava, včetně příslušenství a pozemku p.č.115, zahrada, o velikosti 147 m² a p.č.116, zahrada, o velikosti 352 m², vše zapsáno na LV č.116 pro k.ú. Jítrava

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 29.07.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.116 pro k.ú. Jítrava
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Liberec, obec Rynoltice, k.ú. Jítrava
Adresa nemovité věci: Jítrava 21, 463 53 Rynoltice

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Štibrányi, Jítrava 21, 46353 Rynoltice, LV: 884, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že původní objekt č.p.21 již neexistuje a byl odstraněn. Stavba prokazatelně zanikla.

Místopis

Rynoltice (německy Ringelshain) jsou vesnice a obec na severu Čech, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží asi 17 km západně od Liberce, 4 km severovýchodně od Jablonného v

Podještědí na silnici z Jablonného v Podještědí do Chrastavy, mezi Lužickými horami a Ještědsko-kozákovským hřbetem, protéká jí Panenský potok. Ve vsi je mateřská a základní škola. Do katastru obce spadají také místní části Černá Louže, Jítrava, Nová Starost a Polesí.

Obec Rynoltice je vybavena základní občanskou vybaveností, zejména obecním úřadem, poštou, základní a mateřskou školou, zdravotním střediskem, knihovnou, kulturním domem, sportovními zařízeními, maloobchodními provozovny, restauracemi a čerpacími stanicemi. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a železniční dopravou. V obci je rozvedena elektrická energie, veřejný vodovod a telekomunikační síť. Plynofikace je pouze částečná. Veřejná splašková kanalizace není plošně vybudována a likvidace odpadních vod je řešena individuálně.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1714/1

Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl na pozemky vpuštěn, proto některé údaje v ocenění byly použity dle stavebně technického provedení a odborného odhadu znalce. Oceňovaná nemovitost č.p.21 byla odstraněna a zanikla, na jejím místě je nový rodinný dům ve stavu počátku výstavby. Jsou provedeny základy a opláštěná kostra vnějších stěn a krov s folií. K této stavbě přiléhá torzo vedlejší stavby. Na pozemku se dále nachází skleník a zděná vedlejší stavba ve špatném stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.116 pro k.ú. Jítrava k datu 11.3.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky s rodinným domem

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Jítrava 21 463 53 Rynoltice
LV:	116
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Rynoltice
Katastrální území:	Jítrava
Počet obyvatel:	767
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 5 574,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98
--	----	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,737,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,964$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,867}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,944}$$

1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,899$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - pozemky rozděleny cizím pozemkem	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,970 * 0,899 = 0,916$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 737,-	0,916		1 591,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.79	353	1 591,09	561 654,77
§ 4 odst. 1	zahrada	115	147	1 591,09	233 890,23
§ 4 odst. 1	zahrada	116	352	1 591,09	560 063,68
Stavební pozemky - celkem			852		1 355 608,68
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem				=	1 355 608,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	852,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Pozemek

Lokalita: Bílý Kostel nad Nisou

Popis: V-9149/2025-505

Zastavitelný pozemek p.č.1778/16

Pozemek: 1 103,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej1,00

K2 Lokalita - bez vlivu1,00

K3 Velikost - bez vlivu1,00

K4 Tvar pozemku - lepší0,90

K5 Inženýrské sítě - lepší0,85

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - lepší; Inženýrské sítě - lepší;

Cena [Kč]

Výměra pozemku

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

k 30.10.2025

[m²]

[Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

2 372 553

1 103

2 151

0,77

1 656



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

2.	Pozemek				
Lokalita:	Vratislavice nad Nisou				
Popis:	V-4829/2025-505				
	Zastavitelný pozemek p.č.2147/1				
Pozemek:	2 984,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00			
K2 Lokalita - lepší		0,70			
K3 Velikost - větší pozemek		1,10			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu		1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu		1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - větší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 12.6.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
6 358 904	2 984	2 131	0,77	1 641	



Zdroj: cenovamapa.cz

3.	Pozemek				
Lokalita:	Minkovice				
Popis:	V-9321/2025-505				
	Zastavitelný pozemek p.č.274/9				
Pozemek:	830,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00			
K2 Lokalita - lepší		0,92			
K3 Velikost - bez vlivu		1,00			
K4 Tvar pozemku - bez vlivu		1,00			
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu		1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 4. 11. 2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
1 200 000	830	1 446	0,92	1 330	



Zdroj: cenovamapa.cz

Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	KC		
1. Pozemek										1 656,-
2 372 553,-	1 103	2 151,-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	0,77		
2. Pozemek										1 641,-
6 358 904,-	2 984	2 131,-	1,00	0,70	1,10	1,00	1,00	0,77		
3. Pozemek										1 330,-
1 200 000,-	830	1 446,-	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92		

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 330 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 542 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 656 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	17,17 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	9,74 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 542 Kč/m²
Výměra pozemku	852,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 313 784,00
rozestavěný dům	+ 200 000,00
=	1 513 784,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 513 784 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem 1 355 609,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 355 609,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 355 610,- Kč

slovy: Jeden milion tři sta padesát pět tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 355 610 Kč
slovy: Jeden milion tři sta padesát pět tisíc šest set deset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

1 513 784,- Kč

Porovnávací hodnota	1 513 784 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 500 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je slušná rozloha pozemků ve funkčním celku

Slabé stránky

Negativně působí špatný stav vedlejších staveb a skutečnost, že na místě původní, odstraněné a zaniklé stavby se nachází nový objekt ve fázi ranné rozestavěnosti.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

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

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

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

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.79, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 353 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.21 v obci Rynoltice, část Jítrava, včetně příslušenství a pozemku p.č.115, zahrada, o velikosti 147 m² a p.č.116, zahrada, o velikosti 352 m², vše zapsáno na LV č.116 pro k.ú. Jítrava

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.116 pro k.ú. Jítrava	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.116 pro k.ú. Jítrava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1491/25 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564397 Rynoltice

Kat.území: 744689 Jítrava

List vlastnictví: 116

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Štibrányi Jan, Jítrava 21, 46353 Rynoltice	851216/2791	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	79	353	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: Jítrava, č.p. 21, rod.dům		
			Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 79		
	115	147	zahrada		zemědělský půdní fond
	116	352	zahrada		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

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 131 497,65 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

RETIMMO Project Beta, a.s., Nerudova 209/10, Malá

Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 01838547

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: 115, Parcela: 116

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-západ - Mgr. Dušan Šnaider 174 EX-1203/2025 -20 ze dne
19.11.2025. Právní moc ke dni 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.12.2025 10:53:13. Zápis proveden dne 13.01.2026.

V-10476/2025-505

Pořadí k 28.10.2025 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

dne 21.10.2025

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,

12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: 115, Parcela: 116

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-
1286/2025 -8 ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025
22:00:26. Zápis proveden dne 04.11.2025.

Z-8096/2025-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 01:10:00

Obec: 564397 Rynoltice

List vlastnictví: 116

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Štibrányi Jan, Jítrava 21, 46353 Rynoltice, RČ/IČO:
851216/2791

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1491/2025 -13 ze dne 11.12.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.01.2026 22:00:22. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo
na prac. Olomouc

Z-120/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 79, Parcela: 115, Parcela: 116

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1491/2025 -24 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 22:01:03. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Liberec

Z-147/2026-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1491/2025 ze dne 20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2026 22:00:08. Zápis proveden dne 25.02.2026; uloženo na prac. Liberec

Z-1331/2026-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 33/2000 ze dne 27.11.2000, právní moc dne 22.12.2000.

POLVZ:4/2001

Z-6100004/2001-505

Pro: Štibrányi Jan, Jítrava 21, 46353 Rynoltice

RČ/IČO: 851216/2791

- o Smlouva darovací ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2015 11:46:14.
Zápis proveden dne 11.02.2015.

V-477/2015-505

Pro: Štibrányi Jan, Jítrava 21, 46353 Rynoltice

RČ/IČO: 851216/2791

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
115	74410	83
	75011	64
116	74300	1
	74410	351

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 01:10:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564397 Rynoltice

Kat.území: 744689 Jitřava

List vlastnictví: 116

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

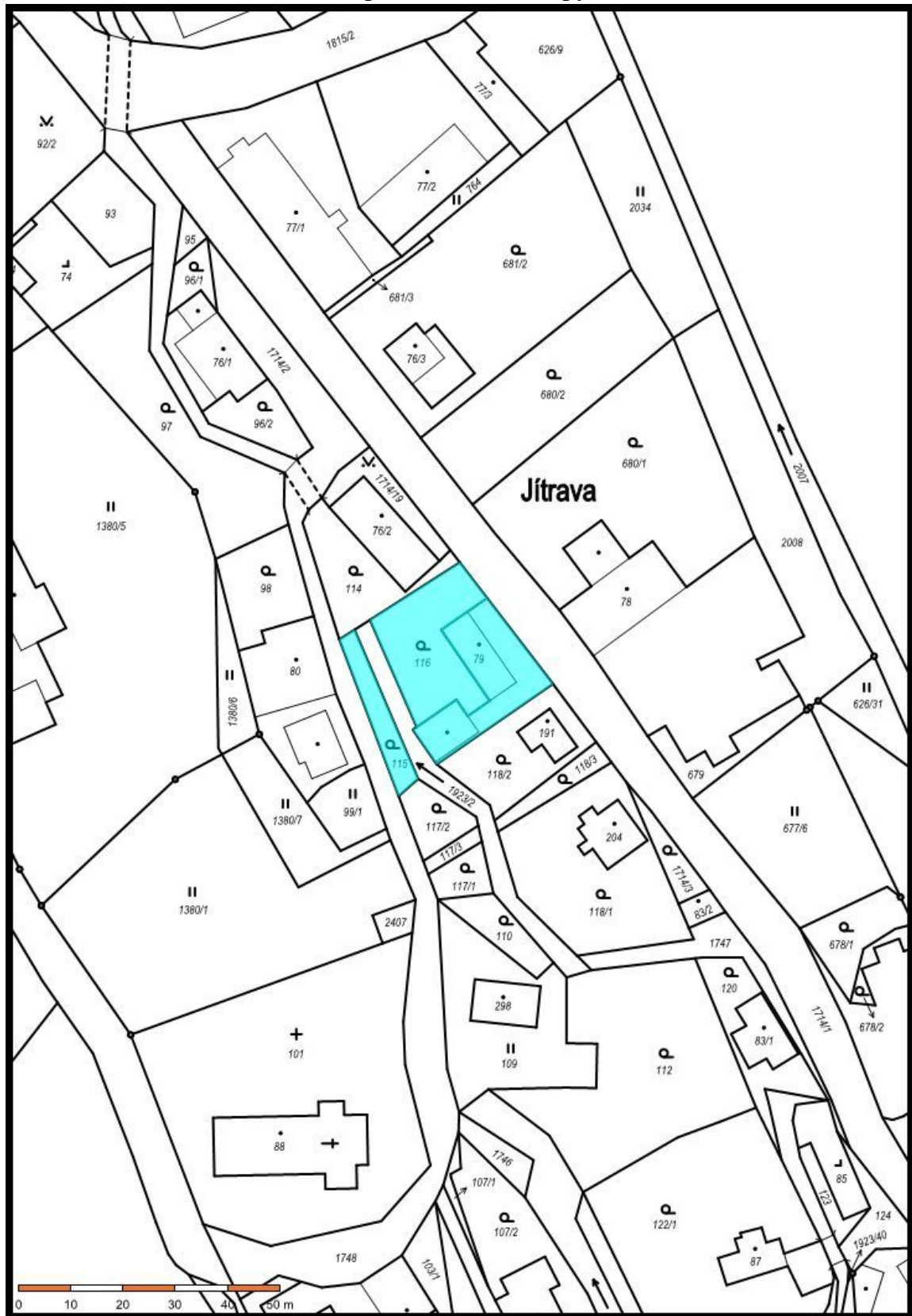
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2026 02:10:23

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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





Fotodokumentace



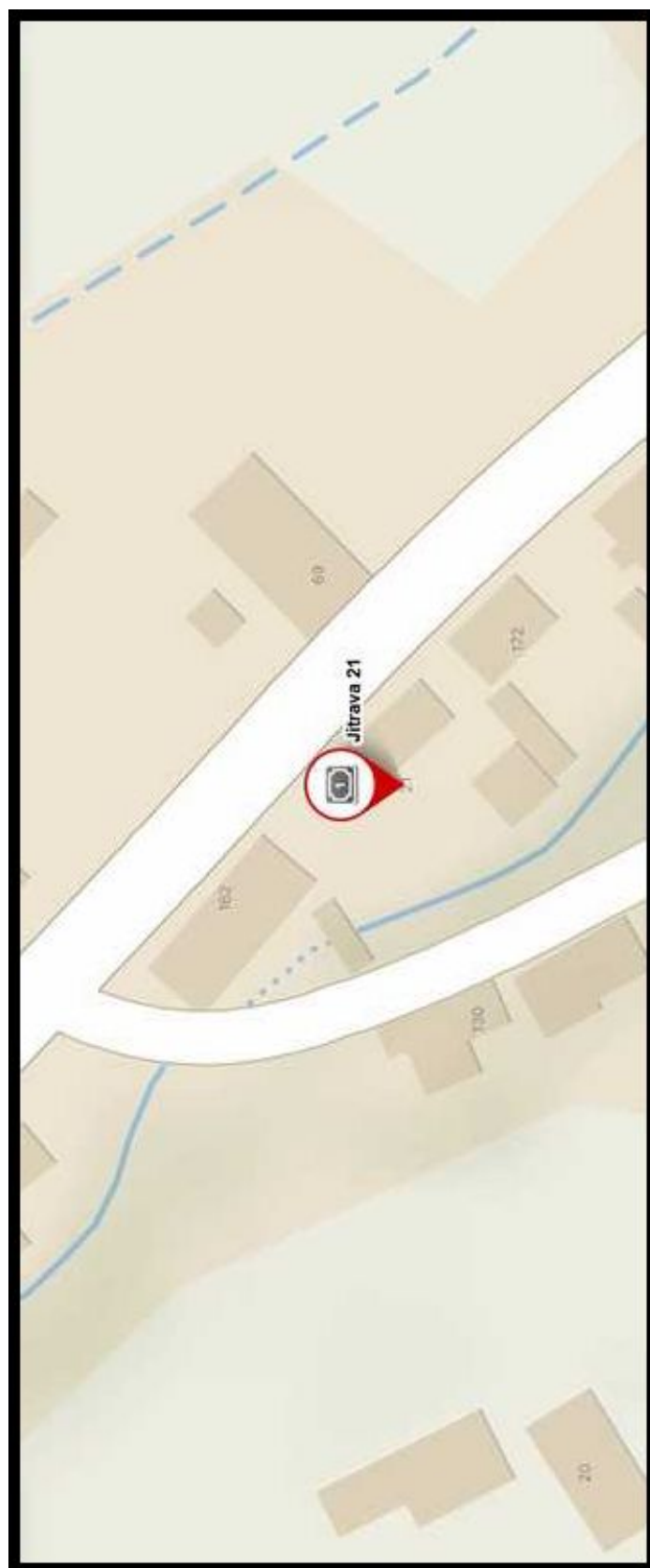


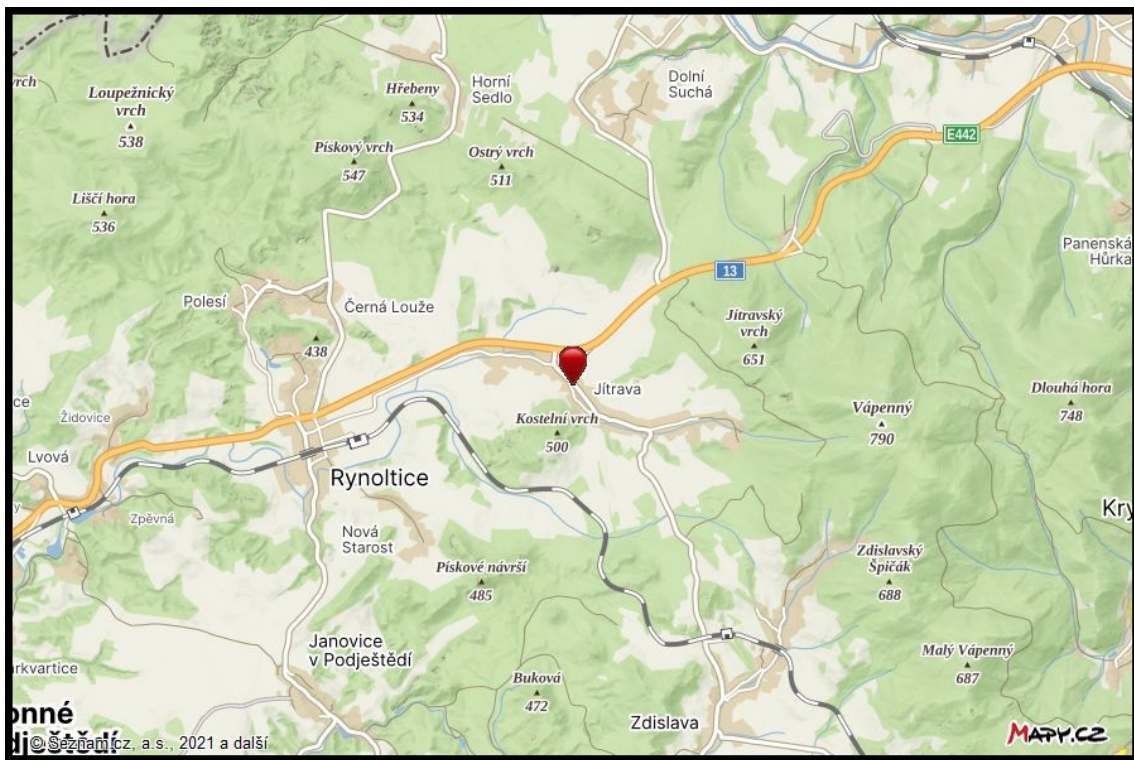
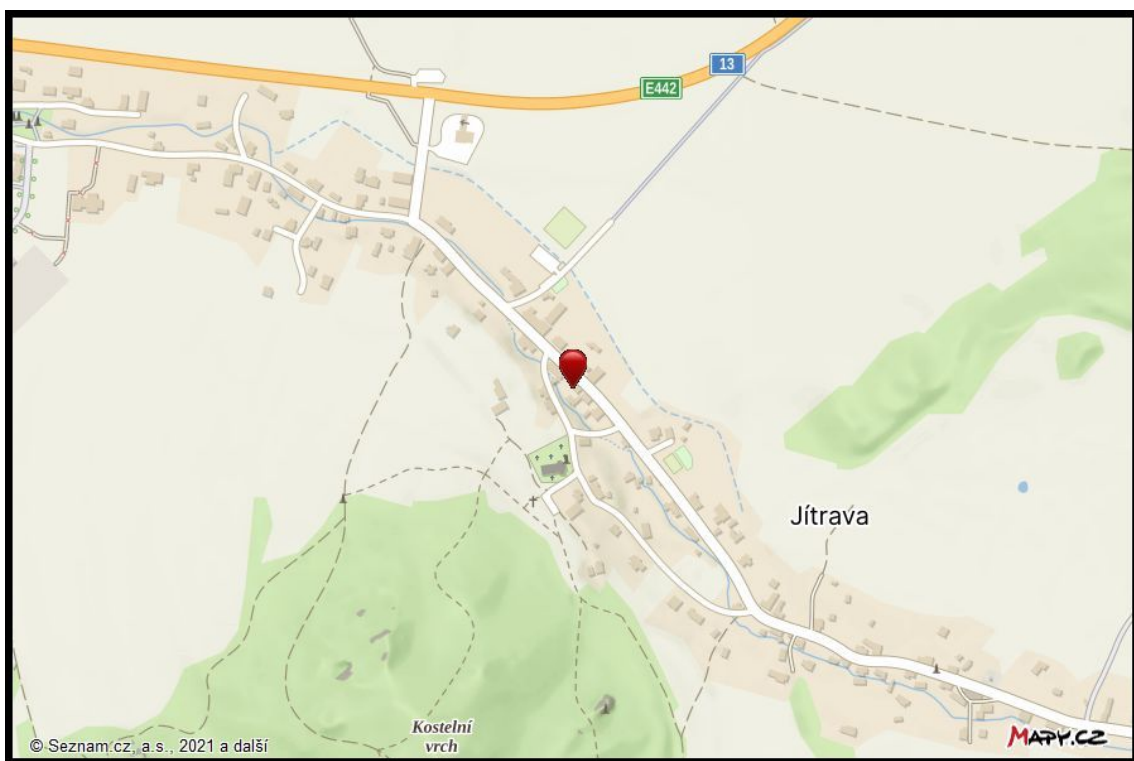


původní objekt - foto ze dne 12.7.2022

Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 51624/2026.

V Tršicích 03.08.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice