

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 55223/2026

(označení 9136-263/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 124, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba a pozemku parc.č. 1045/2, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Janův Důl, obci Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303)



Zadavatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 538/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 30.7.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 3.8.2026

A. Nález

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- 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
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

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

Výpis z KN LV č. 303 ze dne 18.6.2026

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. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 538/24-609 o ustanovení znalce ze dne 19.6.2026

Prohlídka nemovitých věcí znalcem dne 24.9.2024

Fotodokumentace o aktuálním stavu nemovitostí ke dni 28.7.2026 dodána oprávněnou (paní Alicí Forejtovou)

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (stavebních pozemků a pozemků ostatních ploch a komunikací), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. 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.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele 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 nález 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 vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 303 pro k.ú. Janův Důl ze dne 18.6.2026 zapsán:

Jan Pecina, č. p. 104, 463 52 Janův Důl

Omezení vlastnického práva na LV č. 303:

Parc.č. st. 124:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti
Poznámka spornosti
Zahájení exekuce - Pecina Jan

Parc.č. 1045/2:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba ve věci vkladu práva k nemovitosti
Poznámka spornosti
Zahájení exekuce - Pecina Jan

U věcného břemene se jedná o vedení inženýrské sítě, pro ČEZ Distribuce, a.s.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 124 a pozemek parc. č. 1045/2
Adresa: poblíž Janův Důl 104
Okres: Liberec
Obec: Janův Důl
Katastrální území: Janův Důl

Oceňované nemovité věci jsou situovány v okrese Liberec, v obci Janův Důl. Janův Důl leží 11 km na jihozápad od Liberce a 1,5 km severovýchodně od Osečné. Žije zde 179 obyvatel. V obci není žádná občanská vybavenost. Základní vybavenost je v Osečné, komplexní občanská vybavenost pak v Liberci.

Nemovitá věc je situovaná v západní části obce, v okrajové části zastavěného území obce, mezi hlavní komunikací a řekou Ploučnice. Vzdálenost k zastávce bus „Janův Důl, rozcestí“ je cca 300 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení či rekreace.

Přístup k pozemku parc. č. st. 124 je pouze z pozemku parc.č. 99/2, který je ve vlastnictví Jana Peciny, č.p. 104, Janův Důl (pozemek p.č. 99/2 není předmětem tohoto ocenění).

Přístup a příjezd k pozemku parc. č. 1045/2 je z pozemku parc.č. 1092/1, který je ve vlastnictví Libereckého kraje.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 124, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., a pozemkem p.č. 1045/2, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Janův Důl, obec Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303).

Pozemky netvoří funkční celek.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci či bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí není k dispozici žádná občanská vybavenost
- na pozemek parc.č. st. 124 není právně zajištěn přístup

1.1) Popis pozemků

Výčet pozemků:

Parc.č. st. 124	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 36 m ²
Parc.č. 1045/2	ostatní plocha	o výměře 135 m ²

Pozemek par.č. st. 124 je rovinatý a nachází se na něm stavba bez č.p./č.e.

Pozemek par.č. 1045/2 je mírně svažité, směrem k jihu. Nachází se na něm přestavek skleníku o velikosti cca 4m². Samotný skleník stojí na sousedním pozemku parc.č. 97/2 a je ve vlastnictví Forejtové Alice, č.p. 10, 463 52 Janův Důl. Podezdívku tvoří převážně gabionové stěny s dřevěným krovem a opláštění z dutinkového polykarbonátu.

Dále jsou v pozemku parc. č. 1045/2 uloženy přípojky inženýrských sítí – dle sdělení paní Forejtové voda, kanalizace a elektro. Pozemek parc.č. 1045/2 je oceněn jako pozemek ostatní plochy, komunikace. Vzhledem ke tvaru, malé výměře, ale rovněž i s ohledem na zákonné odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nelze tento pozemek dále zastavět.

1.2) Popis staveb:

- Stavba bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. st. 124

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu. Základy jsou kamenné. Svislé nosné konstrukce jsou v tl. 30 cm, zděné z cihel, bez omítky. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Štít a krov jsou původní dřevěné. Okna dřevěná.

Původní stavba byla postavena jako hospodářská budova (chlívek), kolem roku 2008 pak byla přestavěna na zahradní domek. Od té doby je bez údržby. Objekt je vhodný k celkové rekonstrukci, případně k demolici.

Zastavěná plocha objektu činí cca 36 m².

1.3) Příslušenství a součásti nemovité věci:

Další součástí nebyly shledány

Obsah posudku:

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- srovnávané nemovité věci

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

1. 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.

Jelikož nemovité věci tvoří funkční celek, pozemky mají rovněž jiné využití (parc.č. 1045/2 je pozemkem komunikace, parc.č. st. 124 je stavebním pozemkem), znalec je proto ocenil samostatně, podle účelu užití.

2) ocenění pozemku p.č. st. 124

V širším okolí se omezeně obchoduje se stavebními pozemky. Obchoduje se s pozemky zahrad či s pozemky určenými k zastavění. Se zastavěnými pozemky se však běžně neobchoduje. V okolí se zobchodovaly stavební pozemky cca kolem 1600 Kč/m².

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3a.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: srovnávací analýza – stavební pozemky

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient lokality, umístění	koefficient využití	výsledná cena za m ²
nemovitosti 1	k.ú. Křižany	1 647 000	1,00	1 098	1 500	1,00	1,00	1500,00
nemovitosti 2	k.ú. Křižany	2 552 093	1,00	1 621	1 574	1,00	1,00	1574,39
nemovitosti 3	k.ú. Křižany	2 781 692	1,00	1 633	1 703	1,00	1,00	1703,42
průměrná indexovaná hodnota								1592,61
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								1590,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
36	1 590,00	57 240

Všechny pozemky jsou umístěny v obdobné lokalitě. Mají obdobné využití, jedná se o stavební pozemky (pozemky určené k zastavění). Součástí oceňovaného pozemku je i stavba. Dle názoru znalce lze jen obtížně jednoznačně určit, zda-li má existence této stavby (vzhledem ke špatnému technickému stavu) pozitivní či negativní dopad do ceny obvyklé pozemku.

V návaznosti na výše uvedené obvyklou cenu nemovité věci, pozemku parc.č. st. 124 včetně součástí a příslušenství určuji ve výši 57 240,- Kč.

3) ocenění pozemku p.č. 1045/2

V širším okolí se omezeně obchoduje s pozemky sloužícími jako komunikace. V okolí se zobchodovaly obdobné pozemky cca kolem 200,- Kč/m².

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3b.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2: srovnávací analýza – pozemky komunikace

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient lokality, umístění	koefficient využití	výsledná cena za m ²
Nemovitost 1	k.ú. Křižany	3 000	1,00	15	200	1,00	1,00	200,00
Nemovitost 2	k.ú. Křižany	19 600	1,00	98	200	1,00	1,00	200,00
Nemovitost 3	k.ú. Křižany	44 200	1,00	221	200	1,00	1,00	200,00
průměrná indexovaná hodnota								200,00
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								200,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
135	200,00	27 000

Všechny pozemky jsou umístěny v obdobné lokalitě. Mají obdobné využití, jedná se o pozemky sloužící jako komunikace.

V návaznosti na výše uvedené obvyklou cenu nemovité věci, pozemku p.č. 1045/2 určuji ve výši 27 000,- Kč.

Pozn. věcné břemeno vedení v pozemku komunikace nemá negativní dopad do ceny obvyklé takového pozemku. Věcná břemena sítí mají negativní dopad do ceny stavebních pozemků, nikoliv však pozemků komunikací. Sítě se ukládají právě do pozemků komunikací.

E. ODŮVODNĚNÍ

Jelikož pozemky tvoří spolu funkční celek, rovněž mají odlišné využití, proto je znalec rozdělil a ocenil samostatně. A) jako stavební pozemek a za B) jako pozemek komunikace.

Pro porovnání vyhledal jak stavební pozemky, tak i pozemky komunikací.

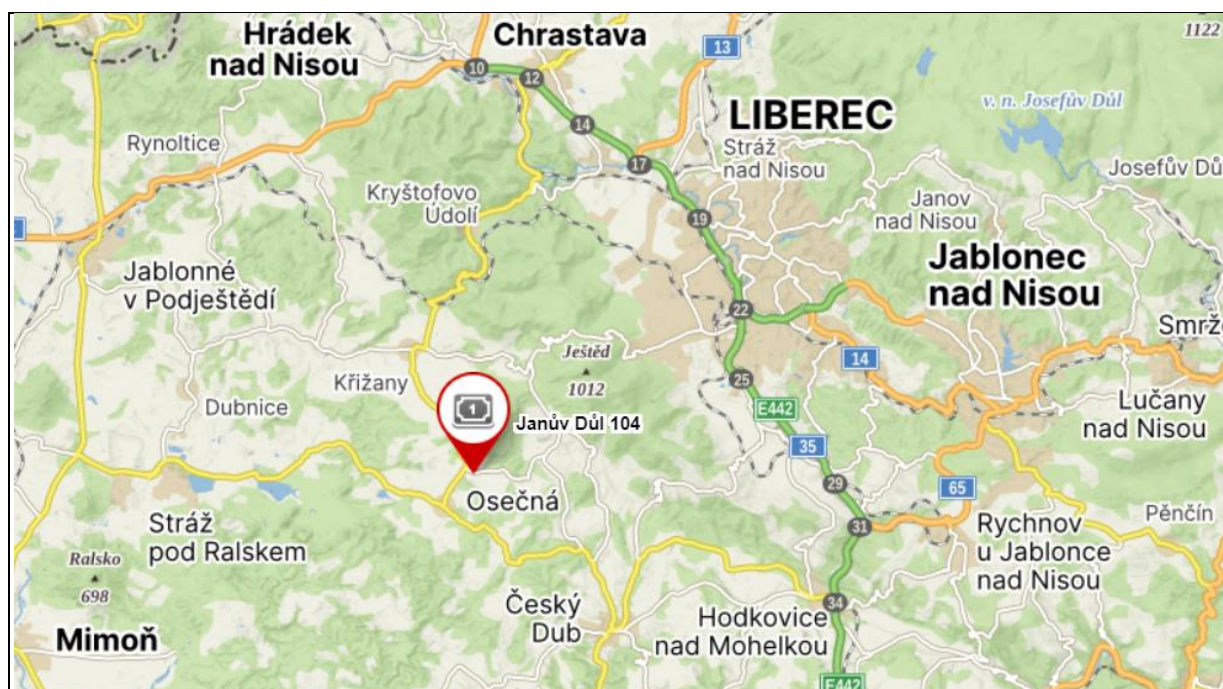
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že stavební pozemky se zobchodovaly kolem částky 1600,- Kč/m², pozemky sloužící jako komunikace kolem částky 200,- Kč/m².

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Část A)

Nemovitá věc č. 1

Pozemky parc.č. 60/3, parc.č. 60/4 (travní porost), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 1 647 000,- Kč

Velikost pozemku: 1 098 m²

Cena na m²: 1 500,- Kč

Pozemek je určen ÚP k zastavění

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-1643/2026-505**

Nemovitá věc č. 2

Pozemky parc.č. 1231/8, parc.č. 1231/16 (travní porost), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 2 552 093,- Kč

Velikost pozemku: 1 621 m²

Cena na m²: 1 574,- Kč

Pozemek je určen ÚP k zastavění

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-1780/2025-505**

Nemovitá věc č. 3

Pozemky parc.č. 1291/8, parc.č. 1231/15 (travní porost), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 2 781 692,- Kč

Velikost pozemku: 1 633 m²

Cena na m²: 1 703,- Kč

Pozemek je určen ÚP k zastavění

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-2453/2025-505**

Příloha č. 3 - Část B)

Nemovitá věc č. 1

Pozemek parc.č. 265/2 (ostatní plochy), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 3 000,- Kč

Velikost pozemku: 15 m²

Cena na m²: 200,- Kč

Pozemek je užíván jako komunikace

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-10118/2025-505**

Nemovitá věc č. 2

Pozemek parc.č. 3082/5 (ostatní plochy), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 19 600,- Kč

Velikost pozemku: 98 m²

Cena na m²: 200,- Kč

Pozemek je užíván jako komunikace

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č.: **V-6344/2025-505**

Nemovitá věc č. 3

Pozemky parc.č. 152/1, parc.č. 152/3, parc.č. 152/4 (ostatní komunikace), k.ú. Křižany

Realizovaná cena: 44 200,- Kč

Velikost pozemků: 221 m²

Cena na m²: 200,- Kč

Pozemek je užíván jako komunikace

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-1701/2026-505**

G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- 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
- Ocenit movité věci, které tvoří příslušenství staveb

G.2. Odpověď

Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 124, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba a pozemku parc.č. 1045/2, vše v katastrálním území Janův Důl, obci Janův Důl, okres Liberec (LV č. 303) odhaduji ve výši

84 240,- Kč

Slovy: osmdesát-čtyři-tisíce-dvě-stě-čtyřicet-korun-českých

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 55223/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 3.8.2026



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