Z N A L E C K Ý P O S U D E K
č. 6176 - 46 / 25

o obvyklé ceně nemovitosti na listu vlastnictví č. 413, sestávající z rozestavěného domu na části p.č.496/1, s garáží, příslušenstvím a pozemkem, ul. Hornokřeslická, katastrální území Křeslice, hlavní město Praha.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav, soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav, usnesení čj.172 EX 42/25-32 ze dne 11.9.2025.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni 7.10.2025 podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777, 47001 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Čtrnáct stran textu a přílohy, je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 20.10.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání, prohlídka a zaměření nemovitostí.

Posudek byl objednán usnesením ze dne 11.9.2025, úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitosti v čase a místě ke dni prohlídky 7.10.2025. Zástupce povinného se nedostavil, na místě nájemci bytů a bývalý vlastník nemovitosti do r. 2019 paní Mičková, která poskytla všechny potřebné informace a podklady, dále při prohlídce pan exekutor Mgr.Bursa.

2/Podklady

-výpis z katastru nemovitostí z 22.7.2025
-kopie katastrální mapy
-fotografie pořízené na místě
-ortofoto Internet
-znalecký posudek znalce Pavla Schallera č.5192-47/2017
-souhlas s provedením stavby vydaný odborem výstavby Vidimova 1325, Praha 4 dne 16.4.2009 pod č.j.OV/2009/000821 /Do-sou
-geometrický plán č.241-260/2011 nezapsaný do KN
-objekt užívání od r. 2010 - nekolaudován
-informace paní Mičkové, foto a zjištění znalce

Po prostudování podkladů, prohlídce a zaměření objektů na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 413 je vlastník rozestavěné nemovitosti : OFFICE STEEL s.r.o.,Plzeňská 157/98,Košíře, 15000 Praha 5, ident. 06753604.

Rozestavěný dům na části p.č. 496/1 je na p.č. 496/1 - zast.pl. a nádvoří o vým. 896 m2. Katastrální území Křeslice, obec Praha.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace nedoložena, povolení stavby z r.2009, dle paní Mičkové objekt užíván od r. 2010, není kolaudován, dle nazapsaného GP z r. 2011 postaven na p.č.496/2 o vým.151 m2.
Objekt obsahuje dvě bytové jednotky s příslušenstvím, dále je dle nezapsaného GP na jižní straně p.č. 496/2 samostatná garáž. Stavby jsou v dobrém stavebně technickém stavu, není dokončewna povrchová úprava - nátěr fasády. Objekt odpovídá standardu, poptávka po obdobných nemovitostech v dobré poloze v satelitní části hlavního města Prahy s dobrou občanskou vybaveností je v čase a místě vysoká, nabídka převyšuje nabídku.
Odpovídá zjištění a foto na místě.

Ocenění bude provedeno administrativní metodou, cenou zjištěnou dle § 1c) vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.370/2024 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č.151/1997 Sb. v platném znění.
Pro zjištění ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě bude provedeno ocenění metodou porovnávací, která je dle zákona rozhodující pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

a/Rozestavěný dům na části p.č.496/1 Křeslice
b/Garáž
c/Venkovní úpravy
Přípojka vody, elektřiny, kanalizace, oplocení, zpevněné plochy,přístřešek u garáže, skleník, bazén plastový zapuštěný
d/Pozemky
e/Trvalé porosty

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

Nemovitost je situovaná v městské čtvrti Křeslice lokalitě rodinných domů, kde probíhá další výstavba objektu k bydlení, v rovině, příjezd místní slepou komunikací, z ul. Hornokřeslické,
přístup klidovou asfaltovou slepou ulicí, v blízkosti cca 200 m je obchodní vybavenost, obecní úřad městské čtvrti, resturace. Spojení s centerm MHD autobusové pravidelné, do centra hlavního města Praha 14 km.
Na vlakovou zastávku do Uhříněvsi 4 km. Na metro stanice Háje 6 minut autobusem.

V ulici jsou veřejné řady elektřiny, vody a kanalizace, na něž je objekt napojen.

Nezkolaudovaný objekt rodinného domu je samostatně stojící, s garáží, pod oplocením do ulice z betonových panelů 20 cm, užívaný od r. 2010, jedná se o dřevostavbu se zateplením, půdorys dvojitě spojeného obdélníku, krov sedlový, není podsklepený, s obytným podkrovím, obsahuje dvě bytové jednotky, každá se standardním samostatným příslušenstvím, vytápění elektro kotel společný, provedeno podlahové vytápění a krbovou vložkou.

Krov sedlový a pultový dřevěný, krytina vlnitý plast stropy dřevěné, podhledy rovné nad přízemím, zkosené v podkroví, podhledy sádrokarton, zateplení krovu provedemo. Povrchy nátěry vnitřní sádrokartonových konstrukcí, venkovní perlinka na zateplení, finální úprava fasády neprovedena. Eurookna dřevěná zdvojená Klempířské konstrukce měděný plastové.
Schodiště dřevěné d podstupnicemi, v soc. zařízeních, hale přízemí a obytných místnostech keramická dlažba, bělninové obklady soc. zařízení, v bytech koupelna s vanou, spl. WC.
Ohřev teplé vody elektrický bojler.
V kuchyních kuchyňské linky, digestoř v přízemíe, elektrické sporáky, dveře jsou hladké obložkové.
Celkově se jdená o dřevosatvbu se středním technickým a morálním opotřebením, odpovídá zjištění na místě.

Výčet místností :

Přízemí : vstupní hala, schodiště, kuchyň, 3 pokoje, koupelna, WC, šatna

Podkroví: chodba, 2 x pokoj, koupelna WC, kuch.kout

Započtená užitná plocha 180 m2 zaokr.

Zastavěná plocha přízemí dle GP 151 m2

Zastavěná plocha podkroví
151-(5.0 * 12.0 + 3.80 * 4.30)= 151 - 76.34 = 74.66 m2

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1
151.0 * 3.90 + 74.66 * 3.50 * 0.50 = 588.90 + 130.66 =
= 719.56 m3

Určení a zdůvodnění charakteru objektu :

Protože je objekt užíván k bydlení a jsou zde dvě bytové jednotky s příslušenstvím,
jedná se ve smyslu ustanovení stav.zákona č.183/2006 Sb. v platném znění o rodinný dům.
Nezkolaudovaný rodinný dům na části.p.č.496/1, typ budovy L, tj. přízemní, nepodsklepená, dřevěné konstrukce, s využitím podkroví.

Objekt má obestavěný prostor menší než 1100 m3, ocenění se provede porovnávací metodou
dle § 35, příl.č. 24 tab.č.1 a upraví se koef. dle tab.č.2.
Základní cena rodinného domu v Hlavním městě Praze, oblast 12, je 10855,-Kč/m3.

Základní cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 - index trhu T
Index trhu s nemovitými věcmi

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1	Situace na trhu nem.	III	poptávka výrazně vyšší než nabídka	0.06
2	Vlastnické vztahy	V	pozemek a stavba ve vlastnic.	0.00
3	Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4	Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené	II	nejsou	0.00
	celkem			0.06
6	Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

It = 1 * 1.06 = 1.06

Cena se dále upraví dle příl.č. 24, tab.č.2

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
0	Typ stavby	II	nepodskl.příz.dřevost.	L
1	Druh stavby	III	samostatný RD	0.00
2	Provedení obvod.stěn	IV	dřevostavba zateplená	0.04
3	Tl.obv.zdí	I	v průměru méně 45 cm	-0.02
4	Podlažnost	II	1 až 2.0	0.01
5	Napojení inž.sítí	III	elektřina, vodovod, kanal.	0.00
6	Způsob vytápění	IV	ÚT elektrické a podlahové	0.05
7	Zákl.přísl RD	III	koupelna, sprcha, spl.WC, K	0.00
8	Ostatní vybavení	I	bez dalšího vybavení	0.00
9	Venkovní úpravy	V	nadstandardní	0.05
10	Vedl.stavby přísl.	III	do 25 m2	0.05
11	Funkční pozemky k st.	III	nad 800 m2	0.01
12	Neuvedená kriteria	III	bez vlivu na cenu	0.00
	Celkem			0.19
13	Stav.tech.stav	III	stavba s potřebou provedení dokončení fasády	0.85

Po dokončení 15 let 1 - 15 * 0.005 = 0.925

0.85 * 0.925 = 0.786

Iv = 1.19 * 0.786 = 0.935

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy pozemku - obec nad 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezid.stavba	1.00
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.04
3 Poloha v obci	II	navazuje ne centrum MHD	0.02
4 Napojení inž.sítí	I	na sítě v obci	0.00
5 Občanská vybavenost	I	dostupná do 200 m	0.00
6 Dopravní dostupnost	VI	zp.komun.,park.na pozemku	0.00
7 Hromadná doprava	III	do 200 m autobus	0.00
8 Komerční využitelnost	II	nezkolaudováno	0.00
9 Obyvatelstvo	II	bezkonfliktní okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II	poloha, okolí ve výstavbě	0.00
Celkem			0.06

Ip = 1.00 * 1.06 = 1.06

I = 1.06 * 0.935 * 1.06 = 1.051

Ocenění :

Výpočet ceny 719.56 * 10855 * 1.051 8209176,-Kč

Administrativní cena ke dni 7.10.2025 8209176,-Kč

b/Garáž na části p.č. 496/1 - stáří 13 let

Samostatná zděná přízemní garáž, vjezd z ulice, v rovině,s odstupem od domu. není v zákresu kat.mapy, nezkolaudováno

Popis a vybavení stavby
Základy betonové pasy s vodorovnou izolací
Zdivo tvárnice do 30 cm
Stropy trámkové - podhled rovný dřevěný
Krytina lepenka svařovaná
Fasáda vápenná omítka hladká zatepleno, bez nátěru
Vnitřní omítky zatřené
Elinst. světelná, 220 V, jistič
Vrata plastová sklopná
Podlaha betonová mazanina
Žlab a svod z plastu

Stavba skupiny SKP 46.21.19.9

Zast.plocha = 4.50 * 8.20 = 36.90 m2

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1
36.90 * 3.20 = 118.08 m3

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o garáž, která netvoří příslušenství jiných staveb, ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem dle vyhl. č. 441/2013 Sb.ve znění vyhl. č.370/2024 Sb., která je prováděcí vyhl. zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění.
Ocenění bude provedeno porovnávacím způsobem dle § 37 a příl.č. 26, tab.č.1, základní
cena garáže zjištěná porovnávací metodou v Praze oblast 12 je 6086,-Kč/m3

Cena se upraví dle § 4 a příl.č. 3, tab. č. 1.
Index trhu s nemovitými věcmi
It = 1.06

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 4
Index polohy pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	garáž	0.80
2 Převažující zástavba	I	rezid.zástavba	0.04
3 Napojení inž.sítí	I	inž.sítě v místě	0.00
4 Dopravní dostupnost	II	zpevněnou komunikací	0.00
5 Parkování	III	v nemovitosti	0.00
6 Výhodnost polohy	II	nelze v souč.pronajímat	0.00
7 Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			0.04

Ip = 0.80 * 1.04 = 0.832

Cena se dále upraví dle příl.č.26, tab.č.2
Index cenového porovnání

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
0 Typ stavby	II	nepodskl., přízemní bez podk.	B
1 Druh stavby	II	objekt samostatný	0.00
2 Provedení obvod.stěn	II	15-30 cm tvárnice	0.00
3 Tech.vybavení	III	el. 220 V, el.pohon	0.00
4 Příslušenství	III	bez vlivu na cenu	0.00
5 Krit.neuvedené	III	bez vlivu	0.00
celkem			0.00
6 Stav.tech.stav	II	stavba pravid.udržovaná	1.00

stáří 13 let, koef. 1 - 13 * 0.005 = 0.935
1.00 * 0.935 = 0.935

Iv = 1.0 * 0.935 = 0.935

I = 1.06 * 0.832 * 0.935 = 0.825

Csp = 118.08 * 6086 * 0.825 592874,-Kč

Admin. cena ke dni 7.10.2025 592874,-Kč

c/Venkovní úpravy

Venkovní úpravy užívané k stavbě rodinného domu jsou zahrnuty v ceně rodinného domu oceněného dle § 35 vyhl.
Jsou v dobrém stavu, jak je na foto pořízené znalcem zřejmé.

d/Pozemky

Pozemek zastavěný stavbou a funkční pozemek ke stavbě, ocenění se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena pozemku dle § 3, příl.č.2, tab.č.1, v hlavním městě Praha, oblast 12, Křeslice, je 16949,-Kč/m2.

Bez úpravy dle příl.č.3,tab. č. 1.

Cena se upraví dle příl.č. 3, tab. č. 1.

It = 1.06

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2
Index omezujících vlivů pozemku

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1	Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2	Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3	Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
3	Ochranná pásma	I	mimo chráněné území	0.00
4	Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6	Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
	celkem			0.00

Io = 1.00

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Ip = 1.249

I = 1.06 * 1.00 * 1.06 = 1.124

Cena pozemku UCSp = 16949 * 1.124 = 19050.68 Kč/m2

Ocenění

p.č. 496/1 - zast.pl.a nádvoří 896 m2

896 * 19050.68 Kč/m2	17069409,-Kč
Admin.cena k 7.10.2025	17069409,-Kč

e/Trvalé porosty - dle § 47 a odst. 4 cena pozemku
dle pokryvné plochy x koef. 0.085.

Množství kvalitních ozdobných keřů a porostů v zahradě, zahradní odborná úprava.

Pokryvná plocha zahrady 200 * 19050.68 * 0.085	323862,-Kč
Admin.cena k 7.10.2025	323862,-Kč

R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

Objekt	Odhadní cena
a/Rozestavěný rodinný dům na části p.č. 496/1 Křeslice	8209176,-Kč
b/Garáž	592874,-Kč
c/Pozemky	17069409,-Kč
d/Trvalé porosty	323862,-Kč
Administrativní(zjištěná) cena nemovitosti ke dni 7.10.2025 zaokr.	26195320,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Projektová dokumentace posuzovaného objektu nedoložena, objekt rodinného domu z r. 2010, nekolaudováno, objekt bez provedeného nátěru zateplení, revize zařízení elektro nedoloženy, jiné závady nezjištěny,
zastavěná plocha 151 m2, obestavěný prostor 720 m3,
užitná plocha cca 180 m2
s příslušenstvím, nájemné za byt nezjištěno,užitná plocha 300
Dvě bytové jednotka v dobrém stavu, užívány, poloha nemovitosti výborná na okraji Prahy, Křeslicích. s centrem spojení MHD pravidelné cca 14 km, zastávka vlak 4 km.
Bez nepřizpůsobivých obyvatel, prodává se celá nemovitost.
Poptávka v místě a čase vysoká.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.
V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen obdobných nemovitostí dle dostupných podkladů, kupních smluv z databáze katastru nemovitostí v lokalitě dle serveru REAS.cz

Použití a zdůvodnění porovnávacích koeficientů
objektů prodaných realizovanými smlouvami s objektem
oceňovaným.

Koef. K1 zohledňuje redukci pramene ceny v případě
použití sjednaných cen v delším časovém úseku s promítnutím
cen do současnosti, koef. použit z platné vyhlášky.

Koef. K2 zohledňuje užitnou plochu objektu
vzhledem k nemovitosti porovnávané

Koef. K3 zohledňuje polohu oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K4 zohledňuje provedení a vybavení
oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K5 zohledňuje příslušenství
oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K7 úvaha zpracovatele ocenění

Podle serveru REAS c.z

Nemovitost čp. 50/20 Praha Křeslice, ul. Štychova,
prodána smlouvou čj.V-41271/2025 ke dni 22.7.2025
za 11,3 mil.Kč, užitná plocha 210 m2, nezateplená,
cena 53810 Kč/m2 užitné plochy, z roku 1914, rekonstrukce
2006, samostatný dům, obsahuje jeden byt s příslušenstvím,
podkroví v rekonstrukci, bez garáže

Obestavěný prostor	650 m3
Zastavěná plocha	130 m2
Výměra pozemků	390 m2
Koef. K1 - koef.ceny 2025 zaokr.	1.0
Koef. K2 užitná plocha objektu	1.1
Koef. K3 poloha nemovitosti	1.1
Koef. K4 provedení a vybavení	1.3
Koef. K5 zohlednění příslušenství	1.2
Koef. K6 vliv velikosti pozemků	1.1
Koef. K7 úvaha zpracovatele ocenění	1.2

Koef.celkový 1.0*1.1*1.1*1.3*1.2*1.1*1.2 = 2.49

Real.cena	Užit.pl.	Jedn.cena Kč/m2		Celkový koef.	Upr.jedn.cena Kč/m2
11300000 /	210	53810	*	2.49	133987

Nemovitost čp. 548/1 Praha Újezd u Průhonic, ul. Meandrová,
prodána za 22 mil.Kč
smlouvou čj.V-73651/2024 k 2.1.2025, přízemní s podkrovím,
užitná plocha 182 m2, 120879 Kč/m2 užitné plochy,
novostavba z roku 2017, bez závad, zateplená, kolaudováno,
obsahuje jeden byt 5 + 1 s příslušenstvím a garáž

Obestavěný prostor	500 m3	
Zastavěná plocha	135 m2	
Výměra pozemků	585 m2	
Koef. K1 - koef.ceny 2025		1.0
Koef. K2 užitná plocha objektu		1.0
Koef. K3 poloha nemovitosti		1.0
Koef. K4 provedení a vybavení		1.0
Koef. K5 zohlednění příslušenství		1.1
Koef. K6 vliv velikosti pozemků		1.1
Koef. K7 úvaha zpracovatele ocenění		0.9

Koef.celkový 1.0 * 1.0 * 1.0 * 1.0 * 1.1 * 1.1 * 0.9 = 1.089

Real.cena	Užit.pl.	Jedn.cena Kč/m2	Celkový koef.	Upr.jedn.cena Kč/m2
22000000 /	182	120879 *	1.089	131637

Nemovitost čp. 57 Praha Pitkovice, ul. Ryzcová,
prodána za 19,8 mil.Kč
smlouvou čj.V-1965/2025 k 27.8.2024, přízemní s podkrovím,
užitná plocha 184 m2, 120879 Kč/m2 užitné plochy,
stavba z roku 1930, celková rekonstrukce 2000, bez závad,
zateplená, kolaudováno,
obsahuje jeden byt 4 + 1 s příslušenstvím, přistavěná
garáž s dílnou, zapuštěný bazén, zahrada 1100 m2.

Obestavěný prostor	1100 m3	
Zastavěná plocha	214 m2	
Výměra pozemků	1385 m2	
Koef. K1 - koef.ceny 2025 zaokr.		1.1
Koef. K2 užitná plocha objektu		1.0
Koef. K3 poloha nemovitosti		1.0
Koef. K4 provedení a vybavení		1.0
Koef. K5 zohlednění příslušenství		1.0
Koef. K6 vliv velikosti pozemků		0.9
Koef. K7 úvaha zpracovatele ocenění		1.1

Koef.celkový 1.1 * 1.0 * 1.0 * 1.0 * 1.0 * 0.9 * 1.1 = 1.089

Real.cena	Užit.pl.	Jedn.cena Kč/m2	Celkový koef.	Upr.jedn.cena Kč/m2
19800000 /	184	107609 *	1.089	117186

Stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání.

Minimální porovnávací cena nemovitosti	117186,-Kč/m2
Průměrná porovnávací cena nemovitosti 131637 + 117186 + 133987 / 3	127603,-Kč/m2
Maximální porovnávací cena nemovitosti	133987,-Kč/m2

Výsledná porovnávací cena nemovitosti 180 * 127603	22968540,-Kč

Po porovnání realizovaných prodejů nemovitostí v lokalitě s oceňovanou nezkolaudovanou nemovitostí dle LV č. 413 na části p.č.496/1 Křeslice s garáží a pozemkem v k.ú. Křeslice a vypočtené administrativní ceny nemovitosti jsem zhodnotil umístění, stáří nemovitostí, jejich technický stav, vybavení, a dospěl jsem k závěru, že porovnatelná obvyklá cena porovnávané nemovitosti v čase a místě je 22500000,-Kč.

Rizika.

Stavba rodinného domua garáže nejsou zkolaudovány, jiné podstatné závady nebyly na místě zjištěny.

Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů, porovnání nemovitostí,
stanovuji v čase a místě obvyklou
cenu nemovitosti dle LV č. 413, sestávající
z nezkolaudovaného rodinného domu s garáží, příslušenstvím
a pozemkem v kat.území Křeslice,
ke dni 7.10.2025.....22,500.000,-Kč,

slovy : DvacetdvamilionůpětsettisícKč.

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.

V České Lípě dne 20.10.2025 Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č.6176-46/25
znaleckého deníku a č. 0xxxxx/2025 elektronického deníku.
Znalečné za vypracování posudku účtuji dle přiložené
likvidace.
Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého
posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků
vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 20.10.2025 Pavel Rejn