

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: 26792/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 27 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Věžnice, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27) a pozemku **p.č. 22** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

II) pozemku p.č. 1063/3 - trvalý travní porost, v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 10468/19-314

Číslo položky v evidenci posudků:

003979/2025

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 3. 2. 2025 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 12. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 14. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 10468/19-314**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.287 m², jehož součástí je stavba: **Věžnice, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27) a pozemku **p.č. 22** - zahrada o výměře 408 m², vše v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

II) pozemku **p.č. 1063/3** - trvalý travní porost o výměře 1.080 m², v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

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 10468/19-314**. 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. 339, pro k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 2.1.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3. 2. 2025.

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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Věžnice týkající se oceňované lokality.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 5.12.2017.

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 3. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. 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 sousedem z rodinného domu č.p. 94.

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 setřizeny, 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	Vysočina
Okres	Havlíčkův Brod
Obec	Věžnice
Katastrální území	Dolní Věžnice (781398)
Číslo popisné	76
PSČ	582 52
Počet obyvatel	450
List vlastnictví číslo	339
Vlastník	Malina René č. p. 15, 58252 Věžnice

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 76 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 22**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 27 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.287 m², jehož součástí je stavba: **Věžnice, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27) a pozemku p.č. 22 - zahrada o výměře 408 m², vše v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Věžnice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Věžnice 76, 582 52 Věžnice. 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. 1046/21 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Kraje Vysočina a dále na pozemcích p.č. 1046/19 - ostatní plocha, p.č. 1046/20 - ostatní plocha a p.č. 992/49 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Věžnice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety standardní
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	vápenné hrubé
Vnější obklady soklu:	*
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	standardní
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*

Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na levou obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 992/49) navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na který vzadu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na tyto, vpravo, navazuje stodola ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou vpředu navazuje přízemní, zděná garáž pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na stodolu vzadu navazuje přízemní, zděná další stodola pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata dřevěná
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- zídka
- venkovní schody
- skleník
- přípojky IS

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 1063/3

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 1063/3** - trvalý travní porost o výměře 1.080 m², v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod, který je situován v okrajové, zastavěné části obce, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Věžnice, zveřejněném na aktuálních [www stránkách](#) obce) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných „NZ2 - plochy zemědělské - trvalé travní porosty“.

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

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

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 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.*“

§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 - rodinný dům č.p. 76 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 22

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 difference 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 přírážek 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 „vyladování“, 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 **nížší** 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, příhraničí, 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. Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 89/2, LV 144 Součástí je stavba: Dlouhá Ves, č.p. 76, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.190.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 12:51:00. Zápis proveden dne 27.12.2023.

V-7093/2023-601

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

pozemky:

St. 89/2, LV 144 Součástí je stavba: Dlouhá Ves, č.p. 76, rod.dům; 468/1, LV 144; 468/4, LV

2. Rodinný dům, k.ú. Okrouhlička, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 3/1, LV 316 Součástí je stavba: Okrouhlička, č.p. 3, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 09:02:42. Zápis proveden dne 02.03.2022.

V-891/2022-601

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

pozemky:

St. 3/1, LV 316 Součástí je stavba: Okrouhlička, č.p. 3, rod.dům; 29/1, LV 316; 31, LV 316; 350/24, LV 316; 754/7, LV 316; 1568/1, LV 316; 1581, LV 316

3. Rodinný dům, k.ú. Okrouhlička, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 23, LV 318 Součástí je stavba: Okrouhlička, č.p. 37, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 13:39:34. Zápis proveden dne 29.08.2022.

V-5160/2022-601

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

pozemky:

St. 23, LV 318 Součástí je stavba: Okrouhlička, č.p. 37, rod.dům; 1559/6, LV 318; 1560/23, LV 318

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, okres Havlíčkův Brod		
Cena nemovitě věci (CN)	3 190 000,— 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	1.564 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	29.11.2023
Upravená cena (UC)	3 331 244,78 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Okrouhlička, okres Havlíčkův Brod

Cena nemovité věci (CN)	3 750 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	3.786 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,88	8.2.2022
Upravená cena (UC)	3 062 424,46 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Okrouhlička, okres Havlíčkův Brod

Cena nemovité věci (CN)	2 700 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.214 m ² - srovnatelné
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,94	1.8.2022
Upravená cena (UC)	2 872 340,43 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		2 872 340,43 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 088 669,89 Kč
Maximální cena		3 331 244,78 Kč
Obvyklá cena		3 090 000,– Kč
Obvyklá cena		3 090 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 1063/3

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Přibyslav, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 1245/17, LV 1593

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 13:32:41. Zápis proveden dne 20.06.2023. Číslo řízení V-3192/2023-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1245/17, LV 1593; 1287/13, LV 1593

2. Pozemek, k.ú. Přibyslav, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 1205, LV 129

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.540.530,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 14.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 12:50:15. Zápis proveden dne 16.01.2024. Číslo řízení V-7574/2023-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1205, LV 129

3. Pozemky, k.ú. Ždírec na Moravě, okres Jihlava

Pozemek: 856/23, LV 167

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 13:36:11. Zápis proveden dne 14.03.2023. Číslo řízení V-1093/2023-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 845/6, LV 167; 856/16, LV 167; 856/23, LV 167; 862/5, LV 167

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Přibyslav, okres Havlíčkův Brod

Cena nemovité věci (CN)	600 000,– Kč	
Výměra (V)	17 541,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	29.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	32,73 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Přibyslav, okres Havlíčkův Brod

Cena nemovité věci (CN)	7 540 530,– Kč	
Výměra (V)	198 435,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	33,33 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Ždírec na Moravě, okres Jihlava

Cena nemovité věci (CN)	150 000,– Kč	
Výměra (V)	5 267,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	20.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	31,64 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		31,64 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	32,57 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		33,33 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	33,– Kč
Výměra	V	1 080,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	35 640,– Kč

Obvyklá cena **35 640,– Kč**

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene služebnosti, spočívající v právu bezplatného výlučného užívání nemovitostí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 5.12.2017, právní účinky zápisu ke dni 7.12.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Starý Pavel, č.p. 76, 582 52 Věžnice

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 27

- pozemek p.č. 22

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 3090000 \times 0,05$	=	154 500,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	154 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			75
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 317 717,66 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 317 717,66 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 rodinného domu č.p. 76 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 22 určená ze sjednaných cen	3 090 000,– Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 1063/3 určená ze sjednaných cen	36 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 126 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 317 720,– 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 14. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 10468/19-314**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.287 m², jehož součástí je stavba: **Věžnice, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27) a pozemku **p.č. 22** - zahrada o výměře 408 m², vše v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

II) pozemku **p.č. 1063/3** - trvalý travní porost o výměře 1.080 m², v k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, okres Havlíčkův Brod.

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

3 126 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionyjednostodvacetšesttisíc Kč

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

1 808 280,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jeden milionosmsetosmtisícdvěstěosmdesát 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 12 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Smlouva o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace





René Malina
rok narození : 1974
č. p. 15
582 52 Věžnice

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 03.02.2025, příjezd pracovníka v čase 15:30 - 17:00 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 27.01.2025

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 10468-19

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1470921385
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 6.2.2025 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: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: René Malina - René Malina, č.p. 15, 58252 Věžnice, CZ
ID schránky: uicyhf8
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 10468/19
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 10468/19
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

27.1.2025 v 08:40:14 EV0: Datová zpráva byla podána.
27.1.2025 v 08:40:14 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
6.2.2025 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.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 89/2, LV 144** Součástí je stavba: **Dlouhá Ves, č.p. 76, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.190.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 12:51:00. Zápis proveden dne 27.12.2023.

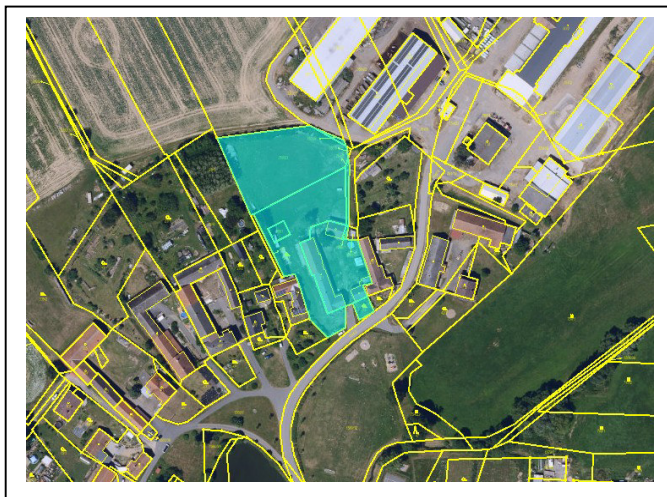
V-7093/2023-601

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

pozemky:

St. 89/2, LV 144 Součástí je stavba: **Dlouhá Ves, č.p. 76, rod.dům; 468/1, LV 144; 468/4, LV 144**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 3/1, LV 316** Součástí je stavba: **Okrouhlička, č.p. 3, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 09:02:42. Zápis proveden dne 02.03.2022.

V-891/2022-601

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

pozemky:

St. 3/1, LV 316 Součástí je stavba: **Okrouhlička, č.p. 3, rod.dům;** **29/1, LV 316;** **31, LV 316;**
350/24, LV 316; **754/7, LV 316;** **1568/1, LV 316;** **1581, LV 316**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 23, LV 318** Součástí je stavba: **Okrouhlička, č.p. 37, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 13:39:34. Zápis proveden dne 29.08.2022.

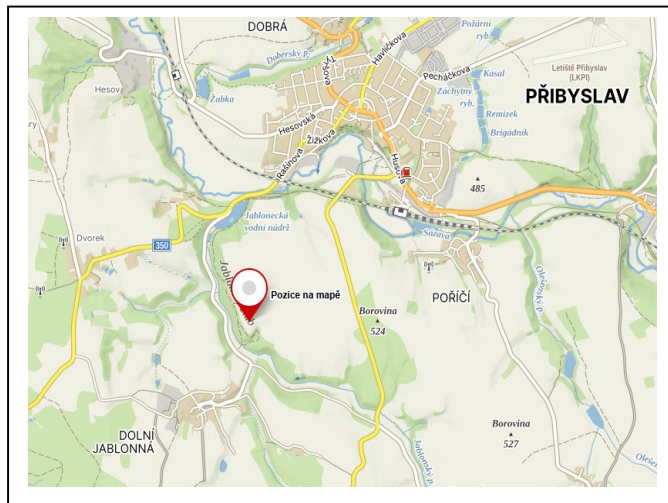
V-5160/2022-601

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

pozemky:

St. 23, LV 318 Součástí je stavba: **Okrouhlička, č.p. 37, rod.dům; 1559/6, LV 318; 1560/23, LV 318**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1245/17, LV 1593**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

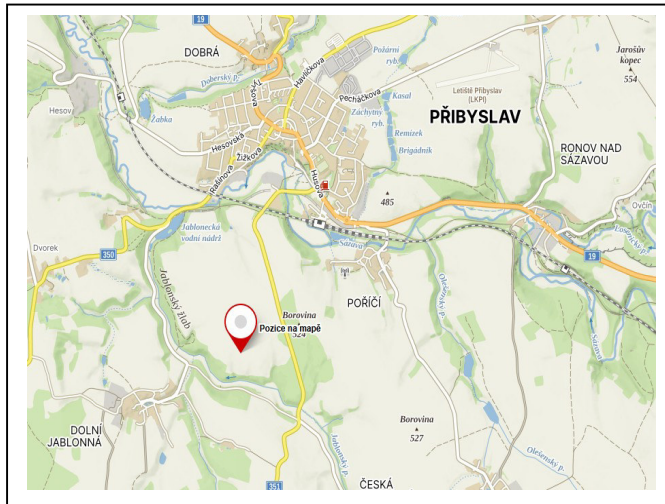
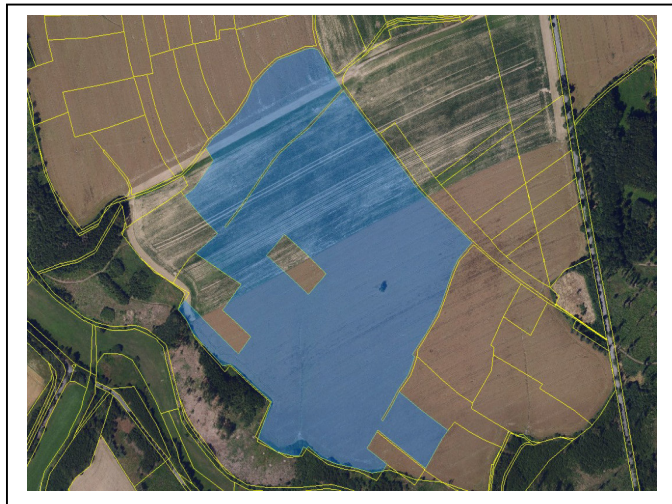
Smlouva kupní ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 13:32:41. Zápis proveden dne 20.06.2023.

V-3192/2023-601

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

1245/17, LV 1593; 1287/13, LV 1593

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **1205, LV 129**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.540.530,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

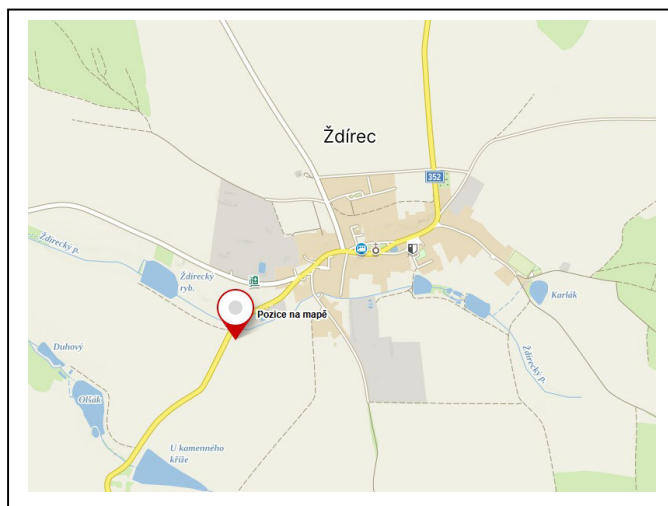
**Smlouva kupní ze dne 14.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 12:50:15. Zápis
proveden dne 16.01.2024.**

V-7574/2023-601

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

1205, LV 129

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **856/23, LV 167**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 13:36:11. Zápis proveden dne 14.03.2023.

Číslo řízení

V-1093/2023-707

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

845/6, LV 167; 856/16, LV 167; 856/23, LV 167; 862/5, LV 167



CUZK 100003144280

Účastníci: -----

- 1 / René Malina, datum narození 27.8.1974, rodné číslo 740827/5710, bydliště Věžnice č.p. 15, PSČ 582 52 (dále též jako „René Malina“ nebo „povinný ze služebnosti“), -----
- 2 / Pavel Starý, datum narození 22.6.1949, rodné číslo 490622/195, bydliště Věžnice č.p. 76, PSČ 582 52 (dále též jako „Pavel Starý“ nebo „oprávněný ze služebnosti“), -----

Účastníci dnešního dne činí toto právní jednání -----

Smlouva o zřízení věcného břemene-----

§ 1-----

Prohlášení o vlastnictví -----

Pan René Malina prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek p.č. st. 27 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova č.p. 76 (rodinný dům, část obce Věžnice) stojící na pozemku p.č.st. 27, pozemek p.č. 22 - zahrada, to vše ležící v katastrálním území Dolní Věžnice, obci Věžnice, dále jen („Nemovitosti“), přičemž jeho vlastnické právo je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví číslo 339. -----

§ 2-----

Předmět smlouvy -----

Pan René Malina jako povinný ze služebnosti, touto smlouvou, zřizuje ve prospěch Pavla Starého jako oprávněného ze služebnosti, služebnost spočívající v právu bezplatného výlučného užívání nemovitostí, a to: pozemku p.č. st. 27 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova č.p. 76 (rodinný dům, část obce Věžnice) stojící na pozemku p.č.st. 27, pozemku p.č. 22 - zahrada, to vše ležící v katastrálním území Dolní Věžnice, obci Věžnice. Náklady spojené s užíváním nemovitosti ponese oprávněný ze služebnosti. -----

Pan Pavel Starý jako oprávněný ze služebnosti právo odpovídající této služebnosti přijímají a pan René Malina jako povinný ze služebnosti je povinen toto právo trpět. -----

Smluvní stany se dohodly, že služebnost se zřizuje bezplatně. -----

Služebnost se zřizuje na dobu určitou 99 (devadesát devět) let. -----

§ 4-----

(1) Právo služebnosti Nemovitosti se nabývá vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. ---

(2) Právním způsobem nabytí práva služebnosti k Nemovitosti je pravomocné rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Účastníci výslovně prohlašují, že neučiní žádný úkon vůči katastrálnímu úřadu, který by směřoval proti povolení vkladu práva podle této smlouvy. -----

(3) Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé, vážné a svobodné vůle, proti jakéhokoliv nátlaku či omylu. -----

v POLLÁ -----

René Malina -----

Pavel Starý -----

Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy

Ověřuji, že

22.6.2017, 15.00h
Větnice 76, okr. Hl. Brd

Jehož/jejíž totožnost byla prokázána platným
úředním průkazem. tuto listinu přede mnou
vlastnoručně podepsala

V Jihlavě 9.12.2017

Mgr. Hana Mašková

notářská kandidátka ustanovená zástupkyně
JUDr. Ivanky Parkanové, notářky v Jihlavě



Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Polné

p.č. legalizace

vlastnoručně podepsal - uznal podpis za vlastní

Jméno, příjmení, datum a místo narození:

Klene Aneta, 27.08.1974, Hranice

Adresa trvalého pobytu: Větnice 15, OPE, 112 034 946

V Polné dne - 5.12.2017

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby

Renata Varhaníková



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 **003979/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 2. 2025

.....
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