



EqSA

Znalecký posudek č. 046862/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 235 k. ú. Tulešice,
ve spoluvlastnictví Válka David, podíl 1/3,
trvale bytem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 3513/23-404

V Praze dne 23. 7. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat.....	4
3 NÁLEZ	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....	5
3.2 Výčet dat	6
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 235 k. ú. Tulešice	6
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	12
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí	13
3.3.1 Metody tržního ocenění	13
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování	14
4 POSUDEK.....	15
4.1 Popis postupu při analýze dat	15
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	15
4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice	18
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.....	19
4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu 1/3 k nemovitým věcem podle cenových předpisů ..	22
4.5 Výsledky analýzy dat.....	23
5 ODŮVODNĚNÍ	24
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	24
5.2 Kontrola postupu znalce	24
6 ZÁVĚR	25
SEZNAM PŘÍLOH	27
POSLEDNÍ STRANA	28
ZNALECKÁ DOLOŽKA	28

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111), ve vlastnictví Válka David, trvale bytem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 3513/23-404 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 24. 6. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice je po zaokrouhlení stanoven na:

569 700,00 Kč

(slovy: Pět set šedesát devět tisíc sedm set korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 28 stran textu a 20 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

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

V Praze dne 23. 7. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [4] Územní plán obce Tulešice <www.obec-tulesice.cz> pro získání informací o území;
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [7] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [8] Výpis z KN na LV č. 235 k. ú. Tulešice k datu 8. 6. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [9] Žádost o spolupráci povinného a spoluvlastníků nemovitých věcí (viz Příloha č. 4);
- [10] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [11] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [12] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná při místním šetření (viz. Příloha č. 3);
- [13] Skutečně realizované transakce;
- [14] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému a dále také spoluvlastníkům předmětných nemovitých věcí byla Znalcem zaslána dne 8. 6. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Dopisy byly částečně vráceny zpět (z důvodu nevyzvednuto, či na uvedené adrese neznámý). Žádost o poskytnutí součinnosti byla povinnému i spoluvlastníkům znovu zaslána dne 15. 6. 2026 se stanoveným termínem místního šetření. Na zaslanou žádost povinný ani spoluvlastníci nereagovali (částečně dopisy vráceny z důvodu nevyzvednuto). Místní šetření bylo provedeno dne 24. 6. 2026 bez přítomnosti povinného a dalších spoluvlastníků. Přístup k příslušným nemovitým věcem nebyl umožněn. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 235 k. ú. Tulešice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 235 k. ú. Tulešice ke dni 8. 6. 2026, k datu ocenění se předpokládá neměnný stav. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Tulešice
Katastrální území	771449 Tulešice
List vlastnictví	235
Spoluvlastník	Válka David, trvale bytem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí, podíl 1/3
Nemovité věci	Pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111 v obci Tulešice, v Jihomoravském kraji.

Obec Tulešice se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Znojmo, přibližně 20 km severovýchodně od Znojma a zhruba 35 km jihozápadně od Brna. Obec leží v nadmořské výšce 304 m n. m. Katastrální výměra činí přibližně 7,28 km². V obci žije 201 obyvatel (údaj k 1. 1. 2025). Tulešice se nečlení na další místní části.

V obci je základní občanská vybavenost odpovídající velikosti sídla, nachází se zde obecní úřad, potraviny, pošta, hostinec, hasičská zbrojnice a dětská hřiště. Širší občanská vybavenost, včetně škol, zdravotnických zařízení, větších obchodů a dalších služeb, je dostupná v nedalekých městech Moravský Krumlov, Ivančice a Znojmo.

V obci je zajištěna základní technická infrastruktura. Je zde vybudován veřejný vodovod. Odkanalizování obce je částečně řešeno prostřednictvím kanalizační sítě napojené na čistírnu odpadních vod, případně individuálně. Obec je plynofikována a napojena na distribuční síť zemního plynu.

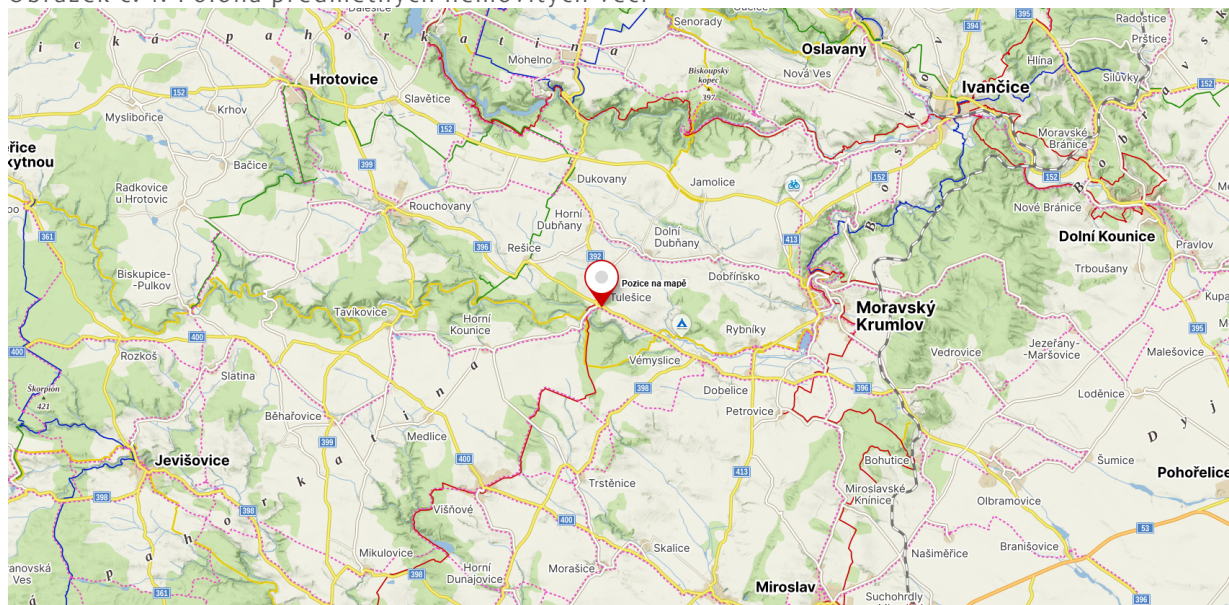
Autobusová doprava zajišťuje spojení obce s okolními obcemi a městy, zejména s Moravským Krumlovem, Ivančicemi a Znojmem v rámci integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Na území obce se nenachází železniční stanice, nejbližší železniční zastávky jsou v Moravském Krumlově a Ivančicích na regionálních tratích se spojením do Brna a Znojma. Obcí procházejí silnice nižších tříd napojující se na silnici

II/413 a další komunikace regionálního významu, které zajišťují napojení na širší silniční síť a na hlavní tahy směřující na Brno a Znojmo.

Obec se nachází v zemědělsky využívané krajině jihozápadní Moravy. V okolí se rozkládají pole, vinice a menší lesní celky. Nedaleko obce protékají drobné vodní toky a nacházejí se zde menší vodní nádrže a rybníky. Krajina má mírně zvlněný charakter typický pro oblast Znojemska a Jevišovické pahorkatiny.

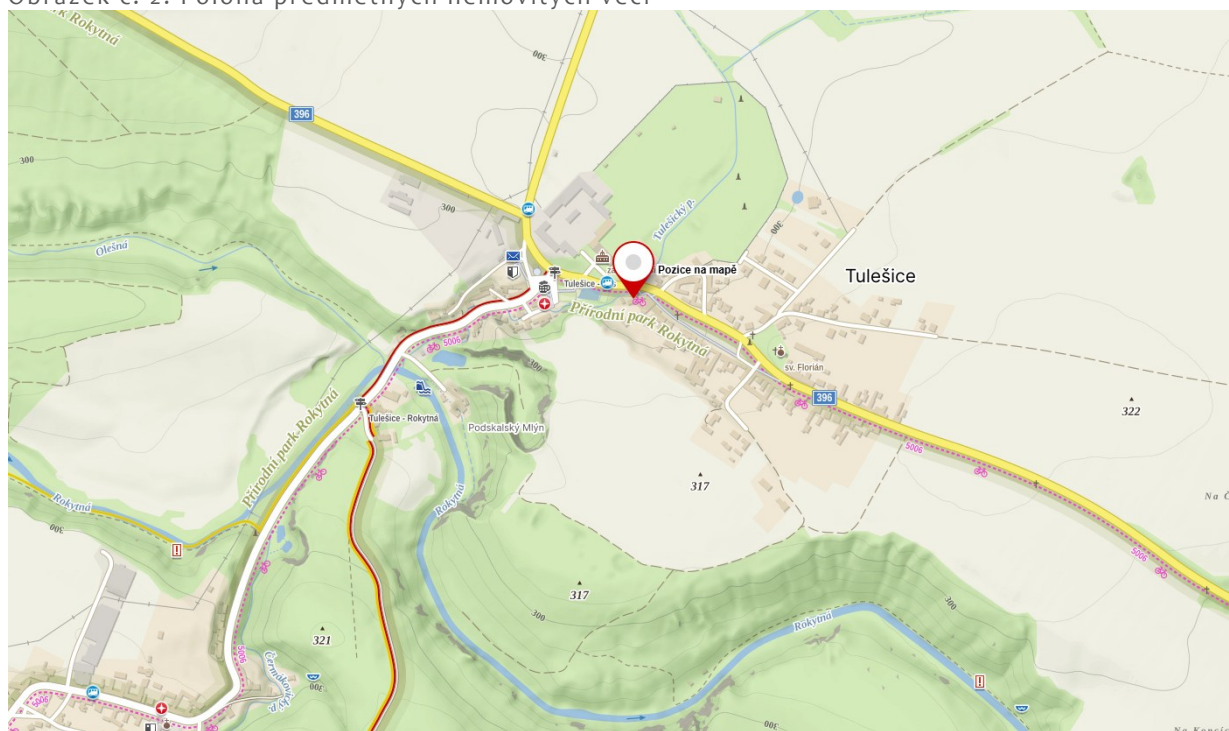
Dominantou obce je zámek Tulešice a kaple sv. Floriána.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

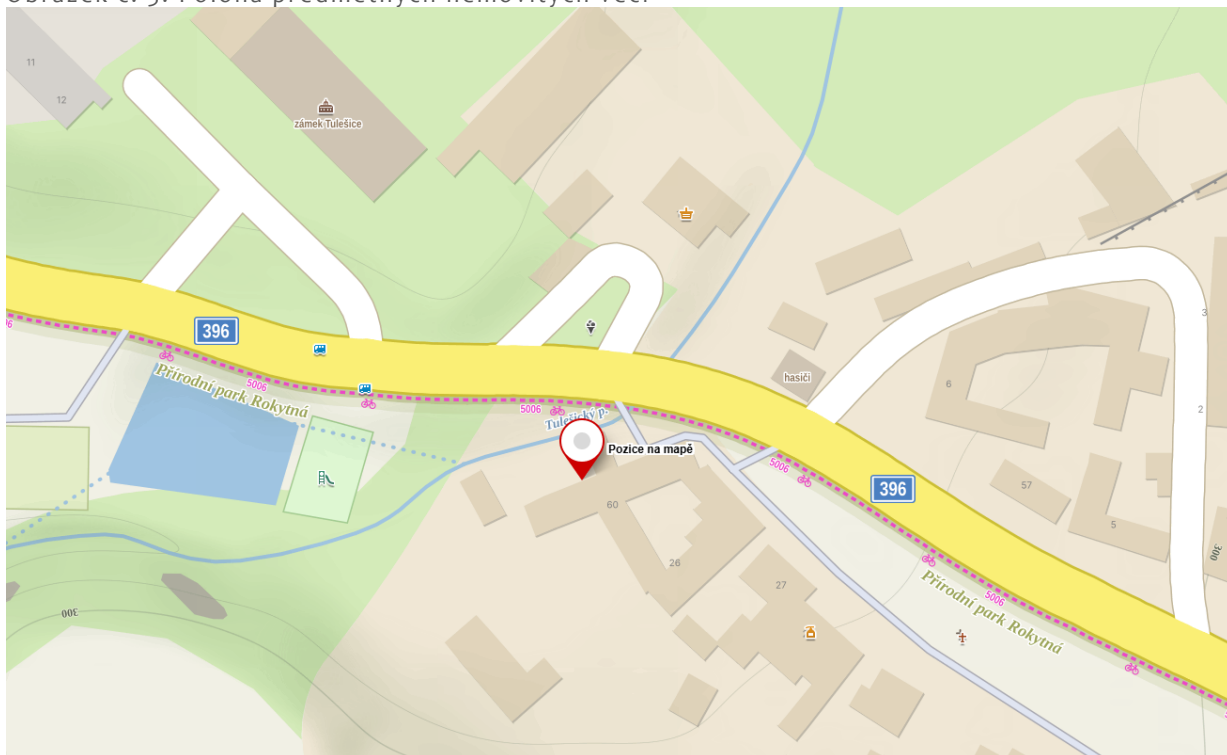
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nacházejí v centru obce nedaleko zámku Tulešice, v zástavbě rodinných domů. V těsné blízkosti se nachází prodejna potravin, hasičská zbrojnice, vodní nádrž a dětská hřiště. Podél oceňovaných nemovitých věcí protéká Tulešický potok, přesto se nachází v oblasti se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena přibližně 80 metrů od předmětných nemovitých věcí.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73, jehož součástí je rodinný dům č. p. 60, který je proveden jako zděná stavba se smíšeným zdivem o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví. Objekt je zastřešen polovalbovou střechou se střešní krytinou z pálených a betonových střešních tašek, doplněnou vikýřem s plechovou střechou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Výplně otvorů tvoří plastová okna a vstupní dveře, přičemž začištění oken není dokončeno. Ve štítové části orientované ke komunikaci je situován malý balkon s ocelovým zábradlím. Na hlavní obytný objekt navazuje hospodářská část, která vykazuje výrazné poškození nosných konstrukcí krovu, štítu i střešní krytiny, přičemž část této navazující stavby byla odstraněna a zachovány jsou pouze zbytky obvodového zdiva.

Dispoziční řešení objektu ani stav interiéru nebyl zjištěn. Užitná plocha odvozená od zastavěné plochy činí 165 m².

Objekt je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovou přípojku, přičemž funkčnost těchto napojení nebyla při místním šetření ověřena.

Celkový stavebně-technický stav objektu je neudržovaný, s patrnými známkami nedokončené rekonstrukce a částečným odstraněním některých konstrukcí. Celkově je objekt ve stavu vyžadujícím další stavební zásahy.

Informace o nájemních vztazích ani o aktuálním užívání objektu nejsou k dispozici.

Dle Veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN byl stavební objekt dokončen v roce 1970.

Na stavbu rodinného domu navazuje dvůr vymezený zděným oplocením s ocelovými dvoukřídlými vraty, přičemž vjezd je řešen přes mostek vedoucí přes potok. Na pozemku parc. č. St. 73 se mimo rodinného domu nachází také kolny a hospodářské přístavky ve špatném stavebně technickém stavu, zemědělské stroje a nářadí, zbytky nadzemního bazénu se slunečníkem, stavební suť a dřevní hmota. Na dvorní část navazuje úzká neudržovaná zahrada, která je oplocena drátěným pletivem na betonových sloupcích.

Podél pozemku protéká Tulešický potok, přičemž přístup k nemovitosti je zajištěn pěším ocelovým mostkem ze silniční komunikace, pozemku parc. č. 1053/5 ve vlastnictví Jihomoravského kraje, a dále vjezdem jak z polní cesty vedené podél potoka, tak po vybetonovaném příjezdu z hlavní komunikace, pozemku parc. č. 1065/112, také ve vlastnictví Jihomoravského kraje, přes pozemek parc. č. 1065/111 ve vlastnictví povinného. Parkování je možné na pozemku parc. č. St. 73 před domem, nebo ve dvoře.

Pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111 navazuje přímo na pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73. Pozemek je zčásti zatravněný a zčásti tvoří vybetonovaný vjezd k rodinnému domu č. p. 60. Pozemek zajišťuje přístup k rodinnému domu č. p. 60 a pozemku parc. č. St. 73 ze silniční komunikace, pozemku parc. č. 1065/112 ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 2: Popis pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Stavba	Způsob využití	Výměra [m²]
St. 73	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům Tulešice č. p. 60		791,00
1065/111	ostatní plocha		silnice	38,00
Výměra pozemků celkem				829,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

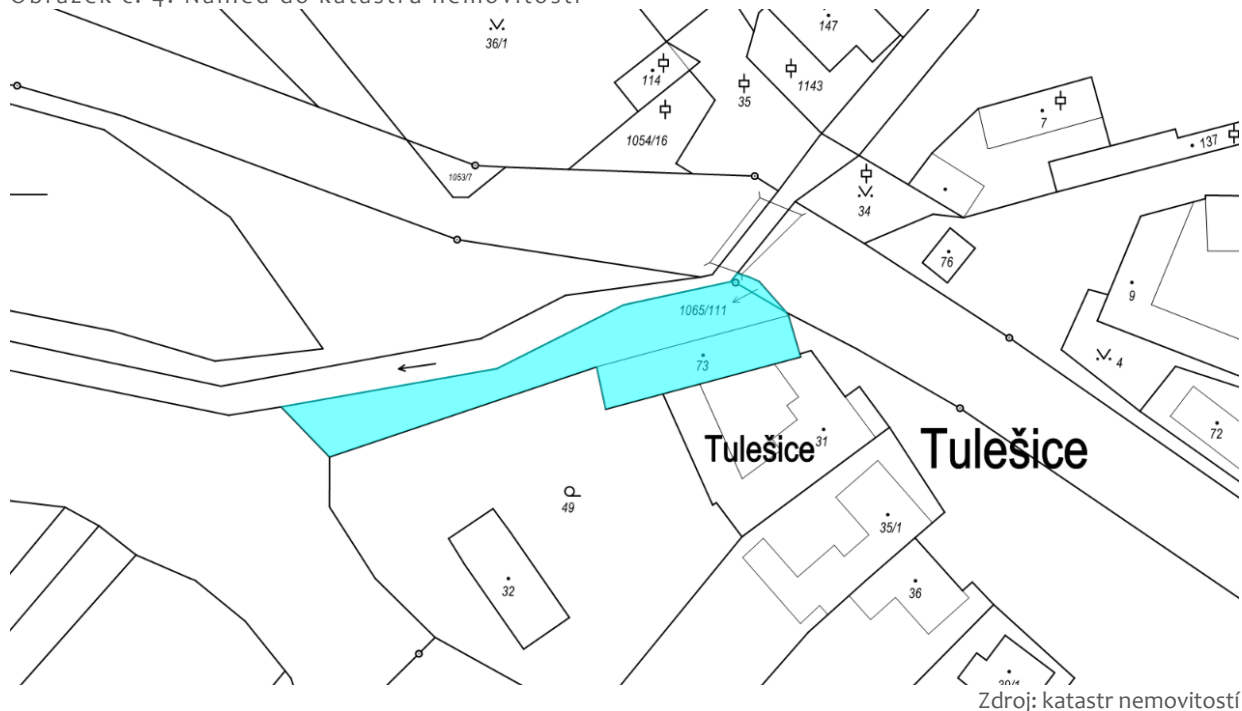
K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	
Kolny, hospodářské přístavky	zděné, špatný stavebně technický stav
Oplocení	zdivo, pletivo, ocelová vrata

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Obrázek č. 5: Ortofoto



Dle územního plánu obce Tulešice leží pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 v ploše BV – bydlení venkovského charakteru a částečně v ploše UV – plochy veřejných prostranství. Pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111 leží v ploše DS – plochy silniční dopravy.

Plochy bydlení BV dle textové části územního plánu obce slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Převažující účel využití ploch bydlení venkovského charakteru představují venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mající zpravidla

integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu. Přípustné využití: obytné budovy venkovského charakteru, zahrady a malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat), a všechny ostatní druhy budov a činnosti vyhovující zákonným předpisům; související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše; obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení; integrovaná zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny, vyhovující zákonným předpisům; dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejná prostranství.

Plochy veřejných prostranství UV představují ve venkovském prostředí zpravidla vysoký podíl zatravněných ploch, přírodní i uměle založené zeleně, vodní plochy a toky. Jsou koridorem pro vedení technické a dopravní infrastruktury. Převažující účel využití: plochy ulic, návsí, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení (sloužící obecnému užívání) bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Přípustné využití: zpevněné i nezpevněné plochy, chodníky, vjezdy do objektů apod.; vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy (režim památkové ochrany, ÚSES ap.); stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch a mají doplňkovou funkci např. altánky, hřiště, pomníky, přístřešky, odpočívky pro turisty, informační body, venkovní sezení u restaurací ap.; stavby a opatření vodohospodářského charakteru, krajinářské, revitalizační aj. úpravy, mokřady, průlehy, apod. Podmíněně přípustné využití: plochy komerčních zařízení; jiné využití ve zdůvodněných případech, pokud vyhovuje všem obecně platným zákonným předpisům; na vhodném místě, zejména na okraji ploch UV, parkovací stání pro návštěvníky aktivit na těchto plochách.

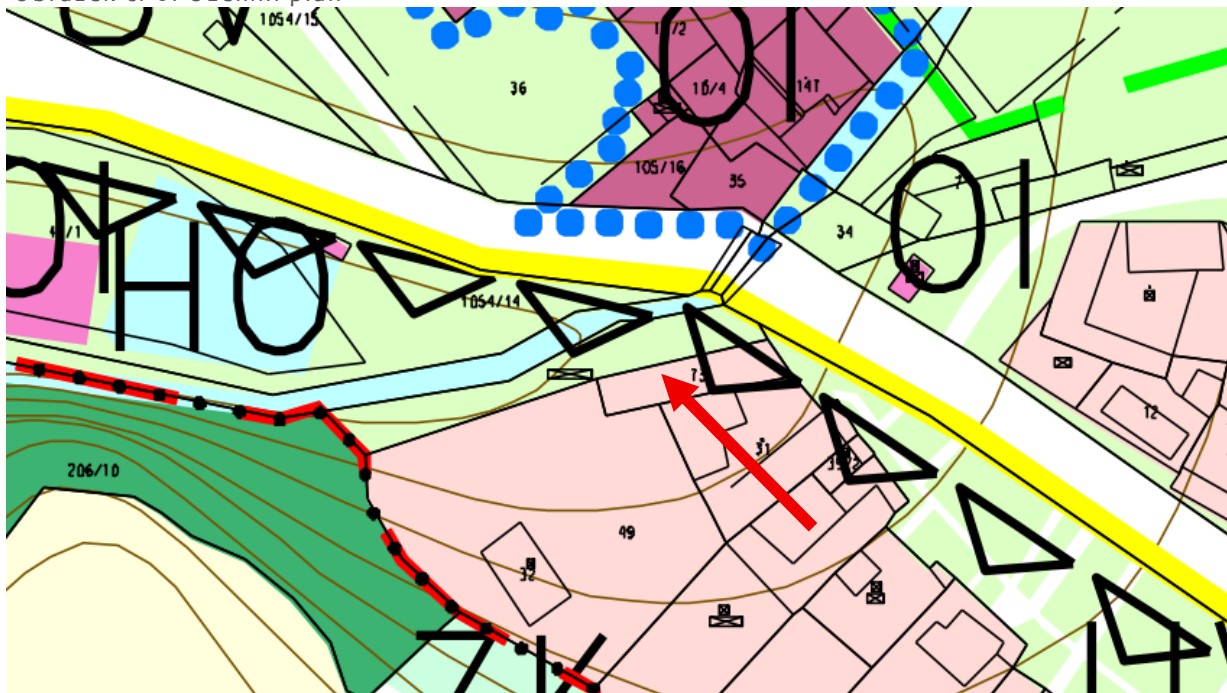
Plochy dopravní infrastruktury DS zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah a jiných druhů dopravy. Součástí koridorů silnic jsou oboustranné pruhy pro doprovodnou zeleň, u účelových cest alespoň jednostranné pruhy pro interakční prvky (ÚSES) o minimální šířce 2 m.

Dle veřejně dostupných informací a provedeného místního šetření je pozemek parc. č. 1065/111 využíván v souladu s územním plánem jako silnice a zajišťuje přístup k rodinnému domu č. p. 60 z veřejné komunikace. Pozemek parc. č. St. 73 společně se stavbou je využíván pro bydlení v rodinném domě se zahradou. Využití oploceného dvora a zahrady neodpovídá možnému využití dle územního plánu jako veřejného prostranství.

Nicméně Znalcem byl dne 3. 7. 2026 telefonicky kontaktován Obecní úřad Tulešice, ve věci ověření současného stavu věcí. Obec si je vědoma využití části pozemku parc. č. St. 73 v rozporu s platným územním plánem obce, avšak neusiluje o odstranění oplocení a staveb na pozemku. Jedná se o dlouhodobě stabilizovaný stav. Obec nemá v současné době s pozemkem žádné záměry a plány využití pro veřejná prostranství.

Na základě provedeného místního šetření, veřejně dostupných informací a informací poskytnutých ze strany obecního úřadu Tulešice, budou předmětné nemovité věci oceněny jako jeden funkční celek, tedy rodinný dům včetně příslušných pozemků.

Obrázek č. 6: Územní plán



Zdroj: https://www.obec-tulesice.cz/e_download.php?file=data/editor/72cs_3.pdf&original=hl.pdf

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analýzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciačního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
- Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k předmětným nemovitým věcem.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

Pozemky	Stavební Zemědělské Lesní Nelesní s porostem Vodní plochy	Rezidenční nemovitosti	Rodinné domy Bytové domy Byty Rekreační objekty	Komerční nemovitosti	Kanceláře Retail Industriální Hotely
----------------	---	-------------------------------	--	-----------------------------	---

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;

4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatickým pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěrů. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů.

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Rok 2024 přinesl postupnou stabilizaci rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Po předchozích letech ekonomické nejistoty došlo k obnovení důvěry spotřebitelů a nárůstu objemu hypotečních úvěrů, což se projevilo zvýšeným zájmem o koupi nemovitostí. Oživení trhu bylo podpořeno uvolněním hypotečních podmínek a poklesem úrokových sazeb pod hranici 5 %.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index bytových jednotek byl do roku 2016 nižší než index rodinných domů, ale na konci roku 2016 se situace obrátila a ceny bytů začaly růst rychleji. Tento dynamický vývoj potvrdil i HB index bytových jednotek. V první polovině roku 2020 růst cen kvůli pandemii covidu zpomalil, ve třetím čtvrtletí však znovu zrychlil a na konci roku pokračoval mírnějším tempem. Rok 2021 přinesl mimořádně silný růst – v prvním i druhém kvartálu byl zaznamenán nejvyšší mezičtvrtletní nárůst za posledních deset let a ve třetím i čtvrtém kvartálu ceny bytů vzrostly o 5,0 %, přičemž ve všech krajích činil růst alespoň 4,0 %.

Na začátku roku 2022 růst cen pokračoval lehce nad 5,0 %, ale ve druhém čtvrtletí zpomalil na 4,1 % a ve třetím na 2,1 %. Meziročně však ceny stále rostly o 17,6 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 už se projevila útlum poptávky a ceny bytů v průměru klesly o 0,7 %, nejvíce v Karlovarském, Moravskoslezském a Středočeském kraji (o 2,0 %). Praha zůstala téměř stabilní s poklesem pouze o 0,1 %. Pokles pokračoval i v roce 2023 – v prvním kvartálu ceny klesaly ve všech krajích, nejvíce v Moravskoslezském, Pardubickém, Olomouckém, Ústeckém a Jihočeském kraji (-2,8 %), v Praze o 2,0 %. Ve druhém čtvrtletí 2023 se ceny meziročně snížily o 3,2 %, ale trh se začal stabilizovat a prodávající více využívali individuální slevy.

Ve druhé polovině roku 2023 se počty prodaných bytů stabilizovaly a místy začaly mírně růst. U starších bytů se ustálila nabídka, zatímco u novostaveb klesala a rostla nejistota ohledně nových projektů. Ve čtvrtém kvartálu bylo v Praze u novostaveb zaznamenáno nejvíce transakcí z celého roku. V roce 2024 se trh postupně oživil a ceny se začaly vracet k růstu. V 1. čtvrtletí byly ještě v průměru o 3,1 % nižší než před rokem, ale už ve 2. kvartálu začaly růst výrazněji, nejvíce v Moravskoslezském kraji (+3,8 %). Ve 3. čtvrtletí zdražily byty ve všech krajích, nejvíce opět v Moravskoslezském (+6,1 %), prodeje meziročně vzrostly o 7 % a v Praze o více než 20 %. Ve 4. kvartálu pokračoval růst zejména v Moravskoslezském, Ústeckém a Královéhradeckém kraji; novostavby v Praze a Brně dále zdražovaly a každá další etapa výstavby přinášela zvýšení cen o 4–5 %.

V roce 2025 růst cen dále zesílil. V 1. čtvrtletí ceny bytů vzrostly mezikvartálně o 3,7 % a na historická maxima se dostaly jak cihlové, tak panelové byty. Hlavním tahounem trhu byly malé byty do 45 m² a v Praze a Brně se začal výrazněji prosazovat trend mikrobytů kolem 16 m². Nejvyšší mezikvartální růst zaznamenaly Moravskoslezský kraj (+6,3 %), Karlovarský kraj (+6,0 %) a Olomoucký kraj (+4,7 %). Ve 2. čtvrtletí 2025 dosáhly ceny bytů nového vrcholu a meziročně vzrostly o 13,8 %. K růstu přispívá omezená nabídka nových projektů, nižší hypoteční sazby, růst reálných mezd i vysoký podíl investičních nákupů, který se pohybuje kolem 40 % trhu. V Praze se nabídkové ceny blíží 200 tis. Kč/m² a v Brně 140 tis. Kč/m². Kupující svou pozornost přesouvají i mimo Prahu, a to do krajských měst v dojezdové vzdálenosti od hlavního města. Druhý nejsilnější cenový růst u bytů zaznamenává kategorie 3+1 a 3+kk se zájmem o vlastní rodinné bydlení. Ve 3.Q/2025 činil růst cen 3,2 %, což ukazuje pozvolně zpomalující dynamiku růstu cen. Ceny bytů ve 4.Q/2025 mezikvartálně stouply o 2,7 %, přičemž od konce roku 2023 vzrostly ceny bytů již o 17,8 %.

Ceny bytů vzrostly v prvních měsících roku 2026 mezikvartálně o 2,6 %, a tak ceny bytů rostou rychleji než inflace. Za posledních pět let narostla průměrná cena bytů téměř o 50 %, přičemž nárůst inflace ve stejném období byl na úrovni 38 %. Tempo růstu cen má však aktuálně mírně klesající tendenci. Nejsilnější mezičtvrtletní růst vykázaly ceny bytů ve Zlínském kraji, dále v Libereckém kraji, na Vysočině a ve Středočeském kraji. Rychleji rostly ceny panelových bytů (3,2 %) než bytů cihlových (2,3 %). Nejžádanějšími bytovými kategoriemi zůstaly malometrážní byty. Průměrná cena dosahuje v Praze 182 tis. Kč/m². V 1.Q/2026 se v Praze prodalo celkem 1800 bytů (meziročně o 8 % více).

Ceny rodinných domů až do roku 2016 rostly stabilně a jejich index byl vyšší než u bytů, což se změnilo na konci roku 2016, kdy rychleji začaly zdražovat byty. Během pandemie došlo v roce 2020 ke zpomalení růstu cen domů, avšak v závěru roku růst opět zrychlil. V letech 2021–2022 pokračoval zájem o domy v dobrém stavu i o nemovitosti určené k rekonstrukci, ale kvůli růstu cen stavebních materiálů a energií se poptávka po starších domech od konce 2021 výrazně snížila. Rok 2022 se nesl v postupném zpomalování růstu cen – z 4,50 % ve 2.Q/2022 na 2,60 % ve 3. kvartálu, zatímco meziročně činil růst 17,40 %. V závěru roku pak segment domů oslabil a poptávka u rekreačních objektů téměř zamrzla.

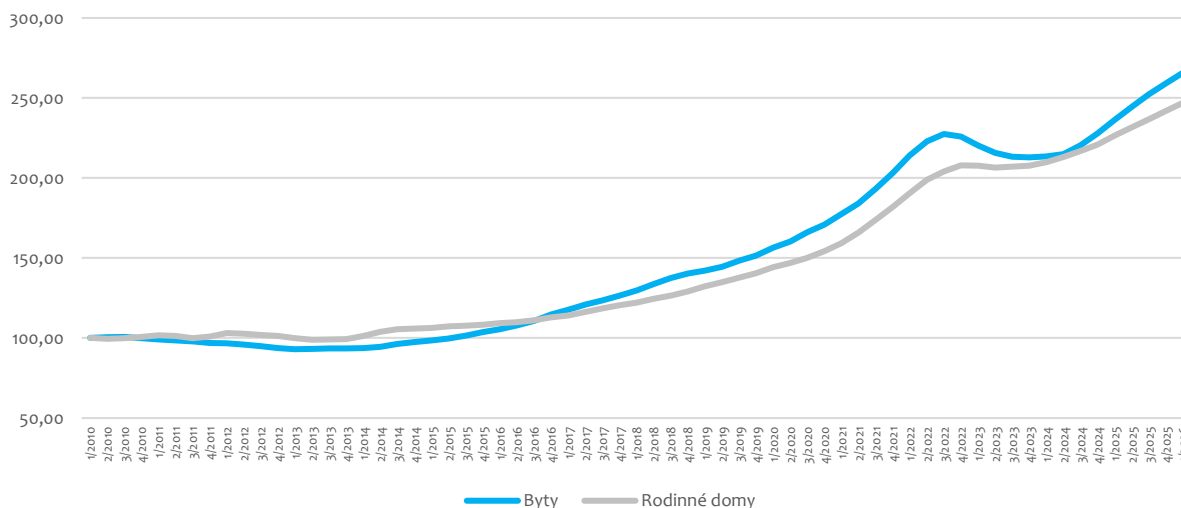
V roce 2023 se poptávka dále soustředila na menší a levnější rodinné domy, zatímco velké a energeticky náročné stavby i rekreační objekty zaznamenaly silný propad zájmu (u rekreačních až o 40 %). Ve druhé polovině roku 2023 ceny domů dvakrát po sobě vzrostly a meziroční pokles se téměř zastavil. Investoři i kupující nadále preferovali levnější domy či mobilní, kontejnerové a modulární dřevostavby. Nejvyšší objem výstavby probíhal dlouhodobě ve Středočeském kraji a okolí Brna, kde růst pokračoval i přes zvýšené technické požadavky.

Od 1. poloviny roku 2024 do konce roku 2025 se trh stabilizoval a postupně oživoval. V 1.H/2024 vzrostly prodeje meziročně o více než 30 %, i když energeticky náročné stavby kupující nadále odmítali. Ve 3.Q/2024 se ceny meziročně zvýšily o přibližně 5 %, ale poptávka začala zpomalovat. V roce 2025 pak ceny domů nadále rostly – v 1.Q o 2,5 % a v druhé polovině roku 2025 byla dosažena nová cenová maxima. Stavební náklady se stabilizovaly, což podporovalo poptávku, včetně zájmu o starší domy díky dotacím na rekonstrukce. Na konci roku 2025 však poptávka po novostavbách mírně klesla a zájem o starší domy oslabil kvůli pozastavení některých dotačních programů.

Ceny rodinných domů rostly tempem 2,1 %, poptávka postupně roste. Nejvíce se stavěly domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokračoval snížený zájem o starší objekty v horším technickém stavu vlivem pozastavení dotačních programů a růst stavebních nákladů. Nárůst cen stavebních materiálů se promítá i do cen novostaveb.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 1.Q roku 2026 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2026 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111). Předmětné nemovité věci tvoří jeden funkční celek.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtených příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

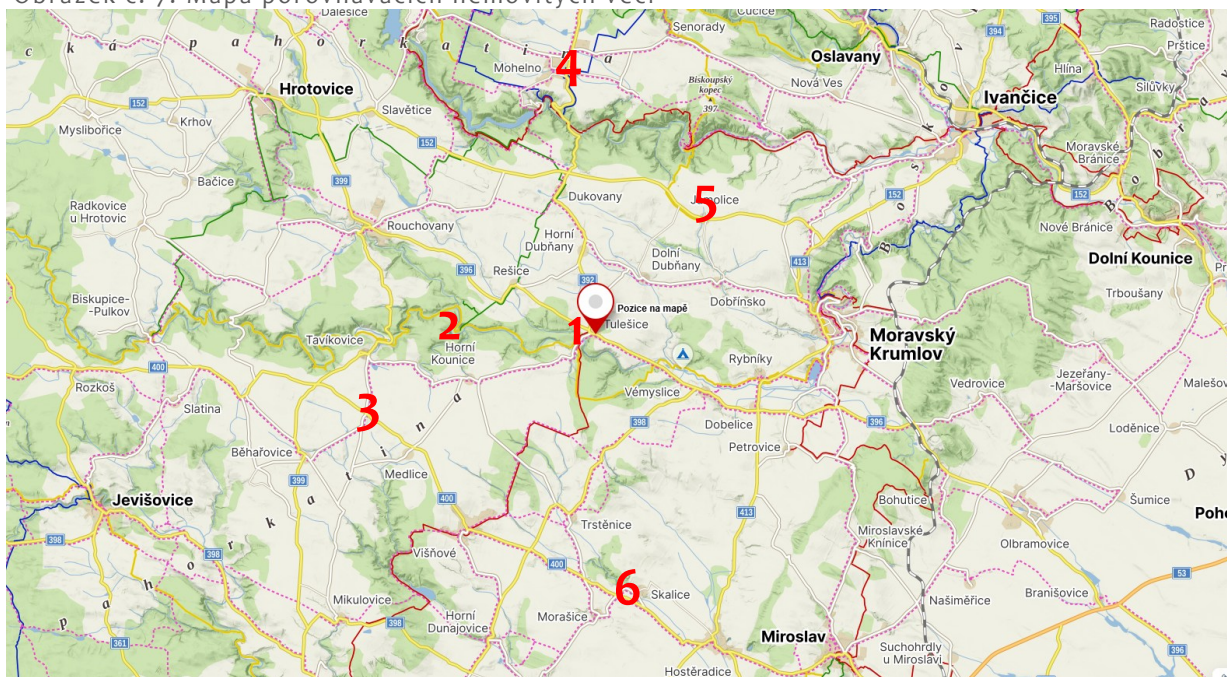
Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen.

V okolí oceňované nemovité věci byl nalezen dostatečný počet srovnávacích vzorků pro stanovení ceny obvyklé.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Tulešice** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3256/2025-713, realizovaná v 1Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 102, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 80 a dále pozemek zahrady parc. č. 977/17 v k. ú. Tulešice o celkové výměře 802 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 116 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 1 920 000 Kč;
- 2. Horní Kounice** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4418/2025-713, realizovaná ve 2Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 142, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 102 k. ú. Horní Kounice o celkové výměře 596 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 180 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 2 890 000 Kč;
- 3. Přeskače** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2465/2026-713, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 186, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 44, dále pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 187/2, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a pozemek zahrady parc. č. 187/1 v k. ú. Přeskače o celkové výměře 1 269 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 176 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 2 900 000 Kč;
- 4. Mohelno** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-480/2026-710, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 129/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 391 a dále pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 130/1, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemek zahrady parc. č. 63/1 v k. ú. Mohelno o celkové výměře 865 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 64 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 1 150 000 Kč;
- 5. Jamolice** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-976/2026-713, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 163, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 135, dále pozemky zahrady parc. č. 5140/3, 5141/1 a pozemky orné půdy parc. č. 5140/1, 5140/4 v k. ú. Jamolice o celkové výměře 3 843 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 156 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 2 740 000 Kč;
- 6. Skalice u Znojma** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-9520/2025-713, realizovaná ve 4Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 195, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 163 a dále pozemek zahrady parc. č. 598/1 v k. ú. Skalice u Znojma o celkové výměře 809 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 220 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 2 700 000 Kč.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]*	Výměra pozemků [m ²]	Lokalita	Stav	Typ konstrukce	Příslušenství**
Parametry oceňované nemovité věci						
	165,00	829,00	Tulešice	k rekonstrukci	zděná	kolny, přístřešky
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	116,00	802,00	Tulešice	k rekonstrukci	zděná	
2.	180,00	596,00	Horní Kounice	dobrý	zděná	
3.	176,00	1 269,00	Přeskače	k rekonstrukci	zděná	garáž
4.	64,00	865,00	Mohelno	k rekonstrukci	zděná	zem. stavba
5.	156,00	3 843,00	Jamolice	k rekonstrukci	zděná	
6.	220,00	809,00	Skalice u Znojma	k rekonstrukci	zděná	

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedené výměry užitných ploch srovnávacích nemovitých věcí byly stanoveny odhadem z katastrální mapy.

** Pozn. U oceňovaných nemovitých věcí je uvedeno základní příslušenství, ostatní příslušenství vztahující se k nemovitým věcem zde není explicitně uvedeno, nicméně je nadefinováno v popisu předmětných nemovitých věcí.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,

K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší výměra užitné plochy srovnávacího vzorku č. 1 a 4 a větší výměra vzorku č. 6 bude v rámci adjustační matice zohledněna koeficientem velikosti výměr K1. Koeficientem vlastních pozemků K2 bude zohledněna výrazně větší výměra pozemků srovnávací nemovité věci č. 5. Koeficientem technického stavu a typu konstrukce bude zohledněn lepší stavebně technický stav srovnávací nemovité věci č. 2.

Srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v letech 2025 a 2026, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu, který zachycuje vývoj cen rodinných domů. Nejaktuálnější data známá k datu ocenění jsou pro 1Q/2026. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňované nemovité věci je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Transakce č. 3, 4 a 5 byly realizovány v 1Q/2026, jedná se o nejaktuálnější data, a proto nebudou dále převáděny pomocí ČSOB indexu. Pro přehlednost budou tyto transakce také uvedeny v tabulce převodu cen.

Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu realizovaného prodeje. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění po zaokrouhlení odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanoveného indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 5: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	226,40	247,00	109,10	1 920 000,00	2 094 700,00
2.	231,60	247,00	106,65	2 890 000,00	3 082 200,00
3.	247,00	247,00	100,00	2 900 000,00	2 900 000,00
4.	247,00	247,00	100,00	1 150 000,00	1 150 000,00
5.	247,00	247,00	100,00	2 740 000,00	2 740 000,00
6.	241,90	247,00	102,11	2 700 000,00	2 756 900,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 1Q/2026.

**Pozn.: V tabulce výše jsou pro komplexnost a přehlednost uvedeny i vzorky realizované v průběhu roku 2026.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 094 700,00	116,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16 251,98
2.	3 082 200,00	180,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	13 698,67
3.	2 900 000,00	176,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16 477,27
4.	1 150 000,00	64,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14 375,00
5.	2 740 000,00	156,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14 051,28

6.	2 756 900,00	220,00	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	13 784,50
----	--------------	--------	------	------	------	------	------	------	------	-----------

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 6 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	6,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	13 698,67
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	16 477,27
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	14 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 8: Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [Kč]	165,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	14 800,00
Celková cena nemovité věci [Kč]	2 442 000,00
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Výsledné stanovení ceny obvyklé spol. podílu 1/3 po zaokrouhlení [Kč]	569 700,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/3, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,7, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Výše uvedené stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je kalkulováno včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu 1/3 k nemovitým věcem podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflexuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k předmětným nemovitým věcem. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice po zaokrouhlení [Kč]	525 180,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflexuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 10: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem [Kč]	569 700,00
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem [Kč]	525 180,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111) pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 24. 6. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 11: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem [Kč]	569 700,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 73 jehož součástí je stavba rodinného domu Tulešice č. p. 60 a dále pozemek ostatní plochy parc. č. 1065/111), ve vlastnictví Válka David, trvale bytem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 3513/23-404 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 24. 6. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 235 k. ú. Tulešice je po zaokrouhlení stanoven na:

569 700,00 Kč

(slovy: Pět set šedesát devět tisíc sedm set korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [15] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [16] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [17] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [18] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [19] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [20] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [21] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [22] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [23] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [24] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [25] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [26] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [27] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [31] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [32] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 3513/23-404 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 235 k. ú. Tulešice vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování průměrné ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 046862/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková
Digitálně podepsal
Ing. Lenka Nováková
Datum: 2026.07.23
11:21:30 +02'00'

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal
Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2026.07.23
11:22:03 +02'00'

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 23. 7. 2026

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 3513/23-404

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 19. 09. 2022, č. j. 18 C 132/2022-20, který vydal Okresní soud ve Vsetíně - pobočka ve Valašském Meziříčí, exekučním soudem: Okresní soud ve Vsetíně - pobočka ve Valašském Meziříčí, pověřen ze dne 20. 01. 2023, č. j. 44 EXE 606/2023-8, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **VÁLKA DAVID**, nar. 10. 08. 1985, IČ: 76392368, bytem SOUDNÍ 1221, Valašské Meziříčí, 75701, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0647 Znojmo		Obec: 594989 Tulešice	
Kat.území: 771449 Tulešice		List vlastnictví: 235	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí		850810/4660	1/3
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 73	791	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Tulešice, č.p. 60, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73			
1065/111	38	ostatní plocha	silnice

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku

nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 08. 06. 2026

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla
Digitally signed by Mgr. Pavel Preus
Preus
Date: 2026.06.08 11:17:51 +02:00
Location: Praha
Je-li Vám tato písemnost doručena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 3513/23 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Minarčík Adam, Bořkova 596, 75654 Zubří	170627/0313	1/3
Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí	850810/4660	1/3
Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí	891127/6231	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 73 791 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Tulešice, č.p. 60, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73
1065/111 38 ostatní plocha silnice

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 13609/19-026 ze dne 15.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 08:35:53. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-7760/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/3

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-13609/2019 -236 ze dne 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 08:35:53. Zápis proveden dne 31.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-10811/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 139EX 13609/2019-236 ze dne 29.12.2025. Právní moc ke dni 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 16:44:36. Zápis proveden dne 23.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-416/2026-713

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 01371/22-020 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 09:03:40. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-7762/2025-809

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-01371/2022 -046 ze dne 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 09:03:40. Zápis proveden dne 31.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-10810/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 139EX 01371/2022-046 ze dne 29.12.2025. Právní moc ke dni 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2026 16:46:38. Zápis proveden dne 23.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-417/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 24454/21-12 ze dne 02.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2025 18:10:49. Zápis proveden dne 05.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-65308/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX-24454/2021 -56 ze dne 02.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2026 18:21:30. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-13/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Patrik Steiner, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha - východ 081 EX-02274/2017 -010 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 20:36:25. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-10819/2025-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - východ 236 EX-02274/2017 -510 ze dne 26.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2025 20:36:19. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-10822/2025-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-3513/2023 -14 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2026 14:48:16. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-315/2026-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-3513/2023 -330 ze dne 17.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2026 14:48:16. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-315/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek - Místek 143 EX-02097/2019 -015 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2026 05:00:01. Zápis proveden dne 21.01.2026; uloženo na prac. Znojmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Z-316/2026-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/3**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Frýdek - Místek
142 EX-02097/2019 -279 ze dne 19.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.01.2026 05:00:01. Zápis proveden dne 21.01.2026; uloženo na prac. Znojmo**

Z-316/2026-713

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
142 EX 02097/2019-279 ze dne 19.01.2026. Právní moc ke dni 06.05.2026. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 12:00:18. Zápis proveden dne 11.05.2026;
uloženo na prac. Znojmo**

Z-3754/2026-713

o Nařízení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový
Jičín**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Vsetíně 15 EXE-750/2012 -
10 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 07.11.2012. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.01.2026 10:17:19. Zápis proveden dne 21.01.2026; uloženo na prac.
Znojmo**

Z-326/2026-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Nový Jičín 163
EX-873/2012 -287 ze dne 19.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.01.2026 10:14:55. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Znojmo**

Z-322/2026-713

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00
Praha 9**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4623/22-76 ze dne
02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2026 19:09:30. Zápis proveden
dne 04.03.2026; uloženo na prac. Praha**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Z-10336/2026-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-4623/2022 -77 ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.03.2026 19:09:30. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1505/2026-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00
Praha 9

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 371/19-190 ze dne
02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2026 19:09:43. Zápis proveden
dne 04.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-10335/2026-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-371/2019 -191 ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.03.2026 19:09:42. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1506/2026-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00
Praha 9

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2120/21-90 ze dne
02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2026 19:12:20. Zápis proveden
dne 04.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-10330/2026-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Povinnost k

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 891127/6231
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-2120/2021 -91 ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.03.2026 19:12:21. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1503/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 9987/23-79 ze dne
11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:06:31. Zápis proveden
dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha
Z-12095/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-9987/2023 -80 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.03.2026 19:06:32. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1933/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 657/15-141 ze dne
11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:08:08. Zápis proveden
dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha
Z-12093/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j. 220 EX-657/2015 -142 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:08:08. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Znojmo Z-1938/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4740/25-38 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:09:31. Zápis proveden dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12085/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660
Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j. 220 EX-4740/2025 -39 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:09:32. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Znojmo Z-1935/2026-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5626/18-136 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:09:09. Zápis proveden dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12082/2026-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 10610/13-178 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:17:17. Zápis proveden dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12071/2026-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

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

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-10610/2013 -179 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.03.2026 19:17:18. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1934/2026-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 4

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11136/17-182 ze dne
11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 19:17:11. Zápis proveden
dne 12.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12070/2026-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

Povinnost k

Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,
RČ/IČO: 850810/4660

Parcela: St. 73, Parcela: 1065/111

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j.
220 EX-11136/2017 -183 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.03.2026 19:17:10. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-1937/2026-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 545/2025-74** ze dne
03.11.2025. Právní moc ke dni 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025
10:26:15. Zápis proveden dne 22.12.2025.

V-10841/2025-713

Pro: Válka David, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí

RČ/IČO: 850810/4660

Minarčík Adam, Bořkova 596, 75654 Zubří

170627/0313

Válka Petr, Smetanova 1151, 75701 Valašské Meziříčí

891127/6231

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594989 Tulešice

Kat.území: 771449 Tulešice

List vlastnictví: 235

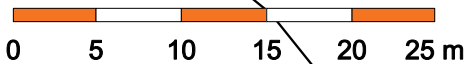
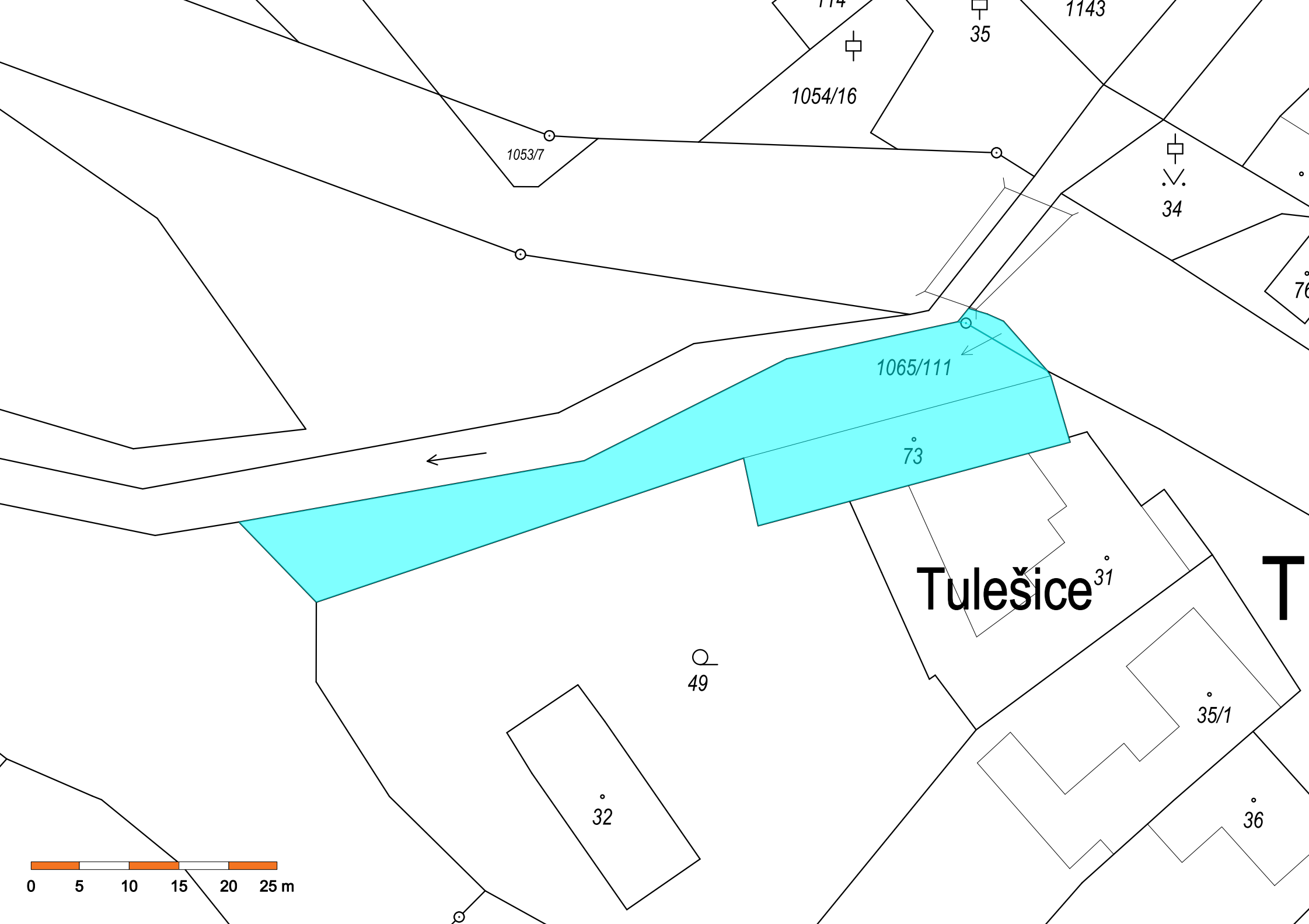
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

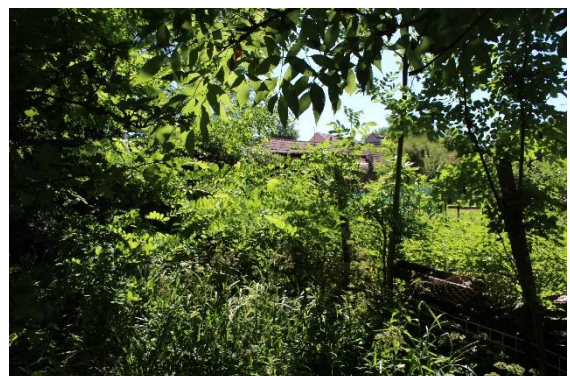
Vyhotoveno: 08.06.2026 08:24:44

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.



Příloha č.

3



Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

David Válka
Soudní 1221
757 01 Valašské Meziříčí

V Praze dne 15. 6. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení.

Termín místního šetření: 24. 6. 2026 ve 12:00 hod

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 3513/23-404) ze dne 8. 6. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Davida Válka, nar. 10.08.1985, bytem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí, zapsaných na LV 235 k.ú. Tulešice (okr. Znojmo).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k.ú. Tulešice (okr. Znojmo). Termín provedení inspekce je stanoven na 24.6.2026 v 12:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření zúčastníte, a to prostřednictvím e-mailu nebo telefonního čísla uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Ing. Attl Jan, Ph.D., MBA, v.r.
Znalec

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 604 291 283
jan.attl@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Válka
Jméno fyzické osoby:	David
IČ:	76392368
Datum narození:	10.08.1985
Údaje platné ke dni:	08.06.2026 - 15.32
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,

proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.

Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).

Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

NÁLEZ

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 235
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Tulešice
Katastrální území: Tulešice
Počet obyvatel: 201
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 671,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **490,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č. p. 60
2. Pozemek parc. č. St. 73
3. Pozemek parc. č. 1065/111

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez vlivu	II	0,00
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,091}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,707$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,091$

1. Rodinný dům č. p. 60

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 215,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	=	180,00 m ²
podkroví:	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	180,00 m ²	2,50 m
podkroví:	120,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1NP:	180*2,5	=	450,00 m ³
podkroví:		=	112,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>562,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	180,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	300,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1	=	1,67

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy	I	typ A
1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav IV 0,65
 Koeficient pro stáří 56 let:
 $s = 1 - 0,005 * 56 = 0,720$

Index vybavení $I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,720 = 0,445$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,091$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_v = 4\,215,- \text{ Kč/m}^3 * 0,445 = 1\,875,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 562,00 \text{ m}^3 * 1\,875,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,091 = 1\,150\,058,19 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 1 150 058,19 Kč

Rodinný dům č. p. 60 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 150 058,19 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1/3

Rodinný dům č. p. 60 - cena zjištěná

= 383 352,73 Kč

2. Pozemek parc. č. St. 73

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,091$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,091 = 1,091$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	490,-	1,091		534,59	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 73	791	534,59	422 860,69

Stavební pozemek - celkem	791	<u>422 860,69</u>
Pozemek parc. č. St. 73 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	422 860,69 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 3</u>

Pozemek parc. č. St. 73 - cena zjištěná celkem = **140 953,56 Kč**

3. Pozemek parc. č. 1065/111

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,141}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	490,-	0,141 1,000	69,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1065/111	38	69,09	2 625,42

Ostatní stavební pozemek - celkem	38	<u>2 625,42</u>
Pozemek parc. č. 1065/111 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 625,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 3</u>

Pozemek parc. č. 1065/111 - cena zjištěná celkem = **875,14 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 60	383 353,- Kč
2. Pozemek parc. č. St. 73	140 954,- Kč
3. Pozemek parc. č. 1065/111	875,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **525 182,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **525 180,- Kč**

slovy: Pět set dvacet pět tisíc jedno sto osmdesát Kč