

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057900/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a lesních pozemků Slatiny pro exekuční řízení č.j. 219 EX 03633/26.

|                   |                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalec:</b>    | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>                                      |
| <b>Adresa:</b>    | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město                          |
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor</b> |
|                   | Pražská 1055, 28002 Kolín                                              |

**OBVYKLÁ CENA**

**6 831 000 Kč**

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 14.8.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 14.8.2026

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 361/1 (zahrada), pozemku parc. č. 362/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2 Slatiny, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 1060/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1139/1 (lesní pozemek), vše v kat. území Slatiny, obec Slatiny, část obce Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 538,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1080/13 (lesní pozemek) v kat. území Slatiny, obec Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 165.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 6.8.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.7.2026 pod č.j. 219 EX 03633/26-102,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 6.8.2026,

- list vlastnictví č. 165 ze dne 15.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 538 ze dne 15.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.7.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 17.7.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

#### **Pozemek**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4588/2025-604. Podání k okamžiku 13.8.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1280/2026-604. Podání k okamžiku 17.3.2026,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6527/2025-604. Podání k okamžiku 21.11.2025,

#### **Rodinný dům**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1445/2026-604. Podání k okamžiku 24.3.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1840321,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2674/2025-604. Podání k okamžiku 7.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1717166,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1182/2026-604. Podání k okamžiku 11.3.2026.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Slatiny, k.ú. Slatiny  
Adresa nemovité věci: č.p. 2, 506 01 Slatiny

#### Místopis

Obec Slatiny se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 9 km jihovýchodně od městě Jičín, cca 22 km západně od města Hořice a cca 38 km severovýchodně od města Nymburk. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází kulturní dům, pošta, dvě prodejny smíšeného zboží, sportovní fotbalový areál, zdravotní středisko, tenisový kurt a velkoprodejnu stavebnin. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Slatiny č.p. 2 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Slatiny, náves” se nachází cca 140 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1357/45 Obec Slatiny, č. p. 1, 50601 Slatiny  
parc. č. 1339/7 Obec Slatiny, č. p. 1, 50601 Slatiny  
parc. č. 1140 Obec Slatiny, č. p. 1, 50601 Slatiny

## **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a solárními kolektory. Okna domu jsou plastová a dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Dům je určený k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 362/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 2. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 949 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 361/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. 362/1 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 1 313 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, stodola a kolna. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1357/45 ve vlastnickém právu obce Slatiny.

Pozemky parc. č. 1060/3, parc. č. 1139/1 a parc. č. 1080/13 na sebe nenavazují a netvoří jeden celek. Pozemek parc. č. 1080/13 je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové výměře 17 636 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 1060/3 je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové výměře 1 143 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 1139/1 je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové výměře 9 445 m<sup>2</sup>. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemek parc. č. 1060/3 je přístupný přes pozemek parc. č. 1339/7 ve vlastnickém právu obce Slatiny. Pozemek parc. č. 1139/1 je přístupný přes pozemek parc. č. 1140 ve vlastnickém právu obce Slatiny. Pozemek parc. č. 1080/13 je přístupný přes okolní pozemky soukromých vlastníků.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 6.8.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář:

- evropsky významná lokalita
- pozemek určený k plnění funkcí lesa

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno brání vody ze studny pro pozemky parc. č. 360, parc. č. 361/2 a parc. č. 362/2 s povinností k pozemku parc. č. 361/1.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- typ nemovité věci: lesní pozemek,
- lokalita: okruh cca 15 km.

### 4.2. Ocenění

#### Rodinný dům s pozemky, LV 538

##### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 2 Slatiny

| Oceňovaná nemovitá věc |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Výměra pozemku:        | 3 262,00 m <sup>2</sup> |

##### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Žeretice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |  |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |  |
| <b>Popis:</b>                  | Rodinný dům, který prošel kompletní rekonstrukcí. Izolace obvodového zdiva celého domu, zateplení fasády, nová okna, plovoucí podlahy, rozvody vody a odpadů, nové koupelny + sanita, nové elektrorozvody, střešní okna Vekra, topení centrální - elektrokotel nebo krbová kamna s výměníkem, nové omítky, sádkartonové podhledy a mnoho dalšího. Přízemí nabízí vstupní chodbu + jídelní kout + kuchyň + obývací pokoj + ložnici + koupelnu s WC, komoru s krásným pískovcovým sklepem. V podkroví naleznete další tři pokoje s koupelnou a WC. Dům je přímo propojen s vedlejší obrovskou stodolou, o velikosti 120 m <sup>2</sup> . Na zahradě se nachází venkovní krytá pergola s posezením a kompletně zařízenou kuchyní s grilem. Celková plocha všech pozemků je 1 478 m <sup>2</sup> . |                                                                                     |  |
| <b>Pozemek:</b>                | 1 478,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |  |
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| K2 Velikosti objektu           | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| K3 Poloha                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| K6 Celkový stav                | 0,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| K7 Vliv pozemku                | 1,18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Zdroj: realizovaný prodej z</b>                                                  |  |
| 6 150 000 Kč                   | 1,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 24.3.2026                                                                           |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (V-1445/2026-604)                                                                   |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Upravená cena</b>                                                                |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>6 211 500 Kč</b>                                                                 |  |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Volanice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |  |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |  |
| <b>Popis:</b>                  | Jedná se o soubor 3 staveb na krásném, slunném, oploceném pozemku o výměře 2 414 m <sup>2</sup> . Jedná se o hospodářskou budovu - původní chlév z pohledových režných cihel o půdorysu 100 m <sup>2</sup> . Dále stodoly o výměře 228 m <sup>2</sup> . Rodinný dům je prakticky novostavba o půdorysu 104 m <sup>2</sup> . Dispozičně se jedná o 4 + kk s možností rozšíření na 6 + kk. Dům je napojen na obecní vodovod, vlastní čistírnu odpadních vod. Je nadstandardně zateplen, vytápěn tepelným čerpadlem Vailant prostřednictvím podlahového topení v obou nadzemních podlažích. Dále je vybaven rekuperací tepla, instalovány jsou venkovní žaluzie ovládané přes systém Sonfy. Použity jsou kvalitní materiály jako střešní tašky Bramac, podomítkové moduly Hansgrohe, dveře Sapeli, velkoformátové obklady a dlažby, kvalitní jasanové a modřínové dřevo apod. |                                                                                       |  |
| <b>Pozemek:</b>                | 2 414,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |  |
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| K2 Velikosti objektu           | 1,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |  |
| K3 Poloha                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |  |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |  |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |  |
| K6 Celkový stav                | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Zdroj: realizovaný prodej z</b>                                                    |  |
|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7.5.2025 (V-2674/2025-604)                                                            |  |

|                 |                              |                      |
|-----------------|------------------------------|----------------------|
| K7 Vliv pozemku | 1,08                         |                      |
| <b>Cena</b>     | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 6 000 000 Kč    | 1,00                         | 6 000 000 Kč         |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Radim - Tužín</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                            |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |
| <b>Popis:</b>                  | Rodinný dům nacházející se v obci Radim - Tužín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 843 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, vedlejší stavba a bazén. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |                                                                                                                                                            |
| <b>Pozemek:</b>                | 3 843,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  <p>Zdroj: realizovaný prodej z<br/>11.3.2026<br/>(V-1182/2026-604)</p> |
| K2 Velikosti objektu           | 1,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| K3 Poloha                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| K6 Celkový stav                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| K7 Vliv pozemku                | 0,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Upravená cena</b>                                                                                                                                       |
| 6 000 000 Kč                   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 000 000 Kč                                                                                                                                               |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 000 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 6 070 500 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 6 211 500 Kč/ks |

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b> |                     |
| Průměrná jednotková cena                                        | 6 070 500 Kč/ks     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                             | <b>6 070 500 Kč</b> |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno brání vody

Věcné břemeno brání vody ze studny pro pozemky parc. č. 360, parc. č. 361/2 a parc. č. 362/2 s povinností k pozemku parc. č. 361/1.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

## Lesní pozemky, LV 538

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Slatiny

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                     |                    |                          |                   |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Slatiny, zdroj realizovaný prodej z 13.8.2025 (V-4588/2025-604)                                                                               |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 1208/3                                                                                                                                    |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemek parc. č. 1208/3, který je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 2 192 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                 |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                              |                    | 1,09                     |                   |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                  |                    | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                    |                    | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                               |                    | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                            |                    | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                            |                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                |                    | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                        |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                         | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                              | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 80 000                                                                                                                                                              | 2 192              | 36,50                    | 1,09              | 39,79                 |



|                                                                                                                                                                  |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Liběšice, zdroj realizovaný prodej z 17.3.2026 (V-1280/2026-604)                                                                           |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 906                                                                                                                                    |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemek parc. č. 906, který je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 8 116 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                              |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                           |                    | 1,02                     |                   |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                               |                    | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                 |                    | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                            |                    | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                         |                    | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                         |                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                             |                    | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                     |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                      | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                           | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 400 000                                                                                                                                                          | 8 116              | 49,29                    | 1,02              | 50,28                 |



|                                                                                                                                                                                                  |                    |                          |                   |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemky Liběšice, zdroj realizovaný prodej z 21.11.2025 (V-6527/2025-604)                                                                                                          |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 901, parc. č. 903 a parc. č. 955                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemky parc. č. 901, parc. č. 903 a parc. č. 955, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 10 867 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                              |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                           |                    | 1,06                     |                   |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                               |                    | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                 |                    | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                            |                    | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                         |                    | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                         |                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                             |                    | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                     |                    | 1,00                     |                   |                       |
|                                                                                                               |                    |                          |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                                      | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                           | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 400 000                                                                                                                                                                                          | 10 867             | 36,81                    | 1,06              | <b>39,02</b>          |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 39,02 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 43,03 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 50,28 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| lesní pozemek                 | 1060/3     | 1 143                        | 43,03                                       |                          | 49 183                            |
| lesní pozemek                 | 1139/1     | 9 445                        | 43,03                                       |                          | 406 418                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>10 588</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>455 601</b>                    |

## Lesní pozemek, LV 165

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Slatiny

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                                     |                    |                          |                   |                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Slatiny, zdroj realizovaný prodej z 13.8.2025 (V-4588/2025-604)                                                                               |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 1208/3                                                                                                                                    |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemek parc. č. 1208/3, který je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 2 192 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                 |                    |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                              |                    |                          | 1,09              |                       |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                               |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                            |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                            |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                        |                    |                          | 1,00              |                       |  |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                         | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |  |
| [ Kč ]                                                                                                                                                              | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 80 000                                                                                                                                                              | 2 192              | 36,50                    | 1,09              | <b>39,79</b>          |  |



|                                                                                                                                                                  |  |  |      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------|--|--|
| <b>Název:</b> Pozemek Liběšice, zdroj realizovaný prodej z 17.3.2026 (V-1280/2026-604)                                                                           |  |  |      |  |  |
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 906                                                                                                                                    |  |  |      |  |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemek parc. č. 906, který je v katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 8 116 m <sup>2</sup> . |  |  |      |  |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                              |  |  |      |  |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                           |  |  | 1,02 |  |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                               |  |  | 1,00 |  |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                 |  |  | 1,00 |  |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                            |  |  | 1,00 |  |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                         |  |  | 1,00 |  |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                         |  |  | 1,00 |  |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                             |  |  | 1,00 |  |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                     |  |  | 1,00 |  |  |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 400 000               | 8 116                               | 49,29                                                     | 1,02                                      | <b>50,28</b>                                 |

| <b>Název: Pozemky Liběšice, zdroj realizovaný prodej z 21.11.2025 (V-6527/2025-604)</b>                                                                                                          |                                     |                                                           |                                           |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Lokalita:</b> parc. č. 901, parc. č. 903 a parc. č. 955                                                                                                                                       |                                     |                                                           |                                           |                                              |
| <b>Popis:</b> Jedná se o lesní pozemky parc. č. 901, parc. č. 903 a parc. č. 955, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 10 867 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                           |                                           |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                              |                                     |                                                           |                                           |                                              |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                           |                                     | 1,06                                                      |                                           |                                              |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                               |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                 |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                            |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                         |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                         |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                             |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                     |                                     | 1,00                                                      |                                           |                                              |
|                                                                                                               |                                     |                                                           |                                           |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                                                            | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 400 000                                                                                                                                                                                          | 10 867                              | 36,81                                                     | 1,06                                      | <b>39,02</b>                                 |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 39,02 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 43,03 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 50,28 Kč/m <sup>2</sup> |

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| Druh pozemku                                    | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| lesní pozemek                                   | 1080/13    | 17 636                       | 43,03                                       |                          | 758 877                           |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |                                             |                          | 758 877                           |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              | * 0,80                                      | =                        | 607 101,60                        |
| Vlastnický podíl                                |            |                              | *                                           | 1 / 2                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>17 636</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>303 551</b>                    |

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší

obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rodinný dům s pozemky, LV 538

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 2 Slatiny

6 070 500,- Kč

##### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno braní vody

10 000,- Kč

#### **Rodinný dům s pozemky, LV 538**

**Obvyklá cena**

**6 072 000 Kč**

slovy: Šest milionů sedmdesát dva tisíc Kč

#### Lesní pozemky, LV 538

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Slatiny

455 601,- Kč

#### **Lesní pozemky, LV 538**

**Obvyklá cena**

**456 000 Kč**

slovy: Čtyři sta padesát šest tisíc Kč

#### Lesní pozemek, LV 165

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Slatiny

303 551,- Kč

#### **Lesní pozemek, LV 165**

**Obvyklá cena**

**303 000 Kč**

slovy: Tři sta tři tisíc Kč

**Porovnávací hodnota**

**6 070 500 Kč**

**Hodnota pozemku**

**759 152 Kč**

**Věcné břemeno**

**10 000 Kč**

**Obvyklá cena**

**6 831 000 Kč**

slovy: Šest milionů osm set třicet jedna tisíc Kč

#### **Silné stránky**

- klidná lokalita,
- velikost pozemku,
- příslušenství,
- dostupnost autobusová.

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| a) vybere zdroj dat                               | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data                       | byla provedena |
| c) zpracuje data                                  | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat              | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)  | byla provedena |
| g) zformuluje závěr                               | byla provedena |

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 361/1 (zahrada), pozemku parc. č. 362/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2 Slatiny, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 1060/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1139/1 (lesní pozemek), vše v kat. území Slatiny, obec Slatiny, část obce Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 538,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1080/13 (lesní pozemek) v kat. území Slatiny, obec Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 165.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.831.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) pozemku parc. č. 361/1 (zahrada), pozemku parc. č. 362/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2 Slatiny, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 1060/3 (lesní pozemek) a parc. č. 1139/1 (lesní pozemek), vše v kat. území Slatiny, obec Slatiny, část obce Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 538,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1080/13 (lesní pozemek) v kat. území Slatiny, obec Slatiny, okres Jičín, zapsáno na LV 165.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) oplocení, stodola a kolna.

B) nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

A) v objektivní zaokrouhlené výši **6.528.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **303.000,- Kč**.

**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

A) Na nemovité věci vázne věcné břemeno braní vody ze studny pro pozemky parc. č. 360, parc. č. 361/2 a parc. č. 362/2 s povinností k pozemku parc. č. 361/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) nezjištěny.

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

A) v objektivní zaokrouhlené výši **6.518.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **303.000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**6 831 000 Kč**

slovy: Šest milionů osm set třicet jedna tisíc Kč

**6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

**SEZNAM PŘÍLOH**

|                                            | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 538 | 3                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 165 | 1                         |
| Snímek katastrální mapy                    | 4                         |
| Snímek ortofotomapy                        | 4                         |
| Mapa oblasti                               | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci              | 2                         |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057900/2026.

V Praze 14.8.2026

JUDr. Mgr.  
Marcel  
Petrásek,  
M.B.A.,  
LL.M.

Digitally signed  
by JUDr. Mgr.  
Marcel Petrásek,  
M.B.A., LL.M.  
Date: 2026.08.15  
09:50:35 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2026 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03633/26 pro Soudní exekutor  
Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573469 Slatiny

Kat.území: 749851 Slatiny

List vlastnictví: 538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny | 700908/3169   |       |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

361/1

1313 zahrada

zemědělský půdní  
fond

362/1

1949 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Slatiny, č.p. 2, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 362/1

1060/3

1143 lesní pozemek

evropsky významná  
lokalita, pozemek  
určený k plnění  
funkcí lesa

1139/1

9445 lesní pozemek

evropsky významná  
lokalita, pozemek  
určený k plnění  
funkcí lesa

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno brání vody**

ze studny

Oprávnění pro

Parcela: 360, Parcela: 361/2, Parcela: 362/2

Povinnost k

Parcela: 361/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.01.2003.

Právní účinky vkladu práva ke dni 05.02.2003.

V-216/2003-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

Dluhy (A) dle článku III. zástavní smlouvy

a) dluhy ve výši 2.100.000 Kč

b) budoucí dluhy do výše 6.500.000 Kč, vzniklé do 31.12.2045

Dluhy (B) dle článku III. zástavní smlouvy

- budoucí dluhy do výše 2.100.000 Kč, vzniklé do 31.12.2045

to vše dle článku III. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

RP financial services s.r.o., Kloboučnická 1735/26,

Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21182973

Povinnost k

Parcela: 1060/3, Parcela: 1139/1, Parcela: 361/1, Parcela: 362/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2026 14:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573469 Slatiny

Kat.území: 749851 Slatiny

List vlastnictví: 538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 13:03:27. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Jičín

V-3927/2025-604

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 14:54:19. Zápis proveden dne 17.04.2026.

V-1446/2026-604

Pořadí k 08.07.2025 13:03

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 13:03:27. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Jičín

V-3927/2025-604

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 13:03:27. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Jičín

V-3927/2025-604

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva, dle čl. V. odst. 3.-5. zástavní smlouvy

*Oprávnění pro*

RP financial services s.r.o., Kloboučnická 1735/26,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21182973

*Povinnost k*

Parcela: 1060/3, Parcela: 1139/1, Parcela: 361/1, Parcela: 362/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 13:03:27. Zápis proveden dne 01.08.2025; uloženo na prac. Jičín

V-3927/2025-604

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 14:54:19. Zápis proveden dne 17.04.2026.

V-1446/2026-604

Pořadí k 08.07.2025 13:03

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky ve výši 295.000 Kč s příslušenstvím dle listiny

*Oprávnění pro*

RP financial services s.r.o., Kloboučnická 1735/26,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 21182973

*Povinnost k*

Parcela: 1060/3, Parcela: 1139/1, Parcela: 361/1, Parcela: 362/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 9 098 EX-00796/2025 -015 ze dne 30.10.2025. Právní moc ke dni 10.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 18:11:02. Zápis proveden dne 12.03.2026.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2026 14:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573469 Slatiny

Kat.území: 749851 Slatiny

List vlastnictví: 538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-796/2026-604

Pořadí k 09.10.2025 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 361/1, Parcela: 362/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 911/1999 Okr.soudu Jičín ze dne 21.2.2000.

POLVZ:31/2000

Z-16600031/2000-604

Pro: Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny

RČ/IČO: 700908/3169

o Smlouva kupní ze dne 22.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2013.

V-3037/2013-604

Pro: Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny

RČ/IČO: 700908/3169

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Chomutov 135 EX-903/2013 -189 ze dne 21.05.2019. Právní moc ke dni 10.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2019 09:18:45. Zápis proveden dne 31.07.2019.

V-4233/2019-604

Pro: Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny

RČ/IČO: 700908/3169

o Smlouva kupní ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 13:01:34. Zápis proveden dne 27.12.2019.

V-7602/2019-604

Pro: Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny

RČ/IČO: 700908/3169

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 361/1   | 31000 | 1313        |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.05.2026 15:13:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2026 14:55:02**

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03633/26 pro Soudní exekutor  
Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: **CZ0522 Jičín**

Obec: **573469 Slatiny**

Kat.území: **749851 Slatiny**

List vlastnictví: **165**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A Vlastník, jiný oprávněný                                | Identifikátor      | Podíl      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| Vlastnické právo                                          |                    |            |
| <b>Vaníček Jaroslav, Pod Kasárny 280, 33141 Kralovice</b> | <b>720731/3179</b> | <b>1/2</b> |
| <b>Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny</b>                | <b>700908/3169</b> | <b>1/2</b> |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela        | Výměra[m2]   | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany                                                         |
|----------------|--------------|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>1080/13</b> | <b>17636</b> | <b>lesní pozemek</b> |                | <b>evropsky významná lokalita, pozemek určený k plnění funkcí lesa</b> |

**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 - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 911/1999 Okr.soudu Jičín ze dne 21.2.2000 - VZ 31/2000.**

|                                                           |                       |                            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                           | <b>POLVZ: 61/2000</b> | <b>Z-16600061/2000-604</b> |
| <b>Pro: Vaníček Jiří, č.p. 2, 50601 Slatiny</b>           |                       | <b>RČ/IČO: 700908/3169</b> |
| <b>Vaníček Jaroslav, Pod Kasárny 280, 33141 Kralovice</b> |                       | <b>720731/3179</b>         |

**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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.**

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 15.05.2026 15:11:57

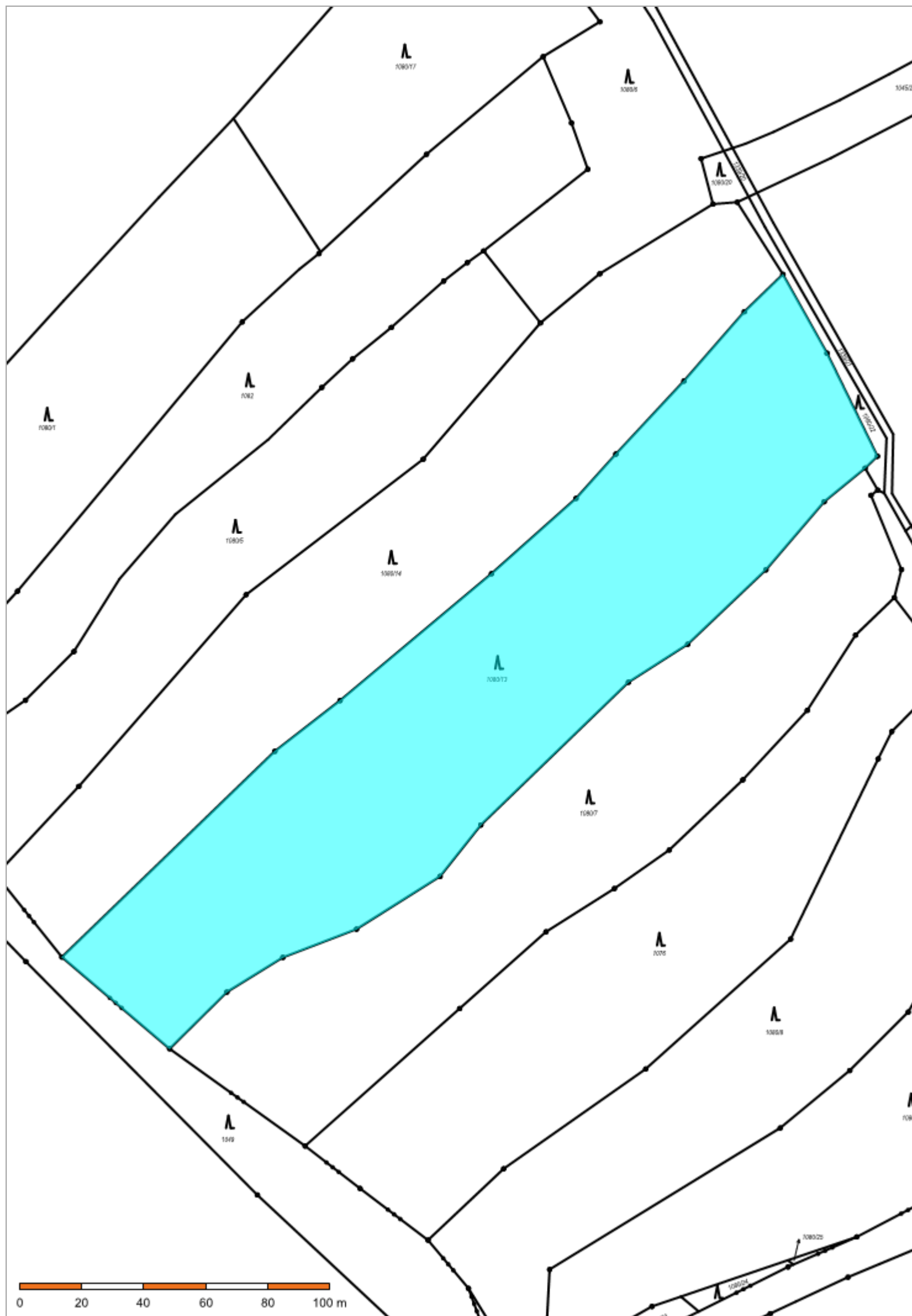
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

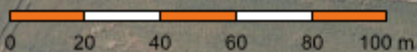
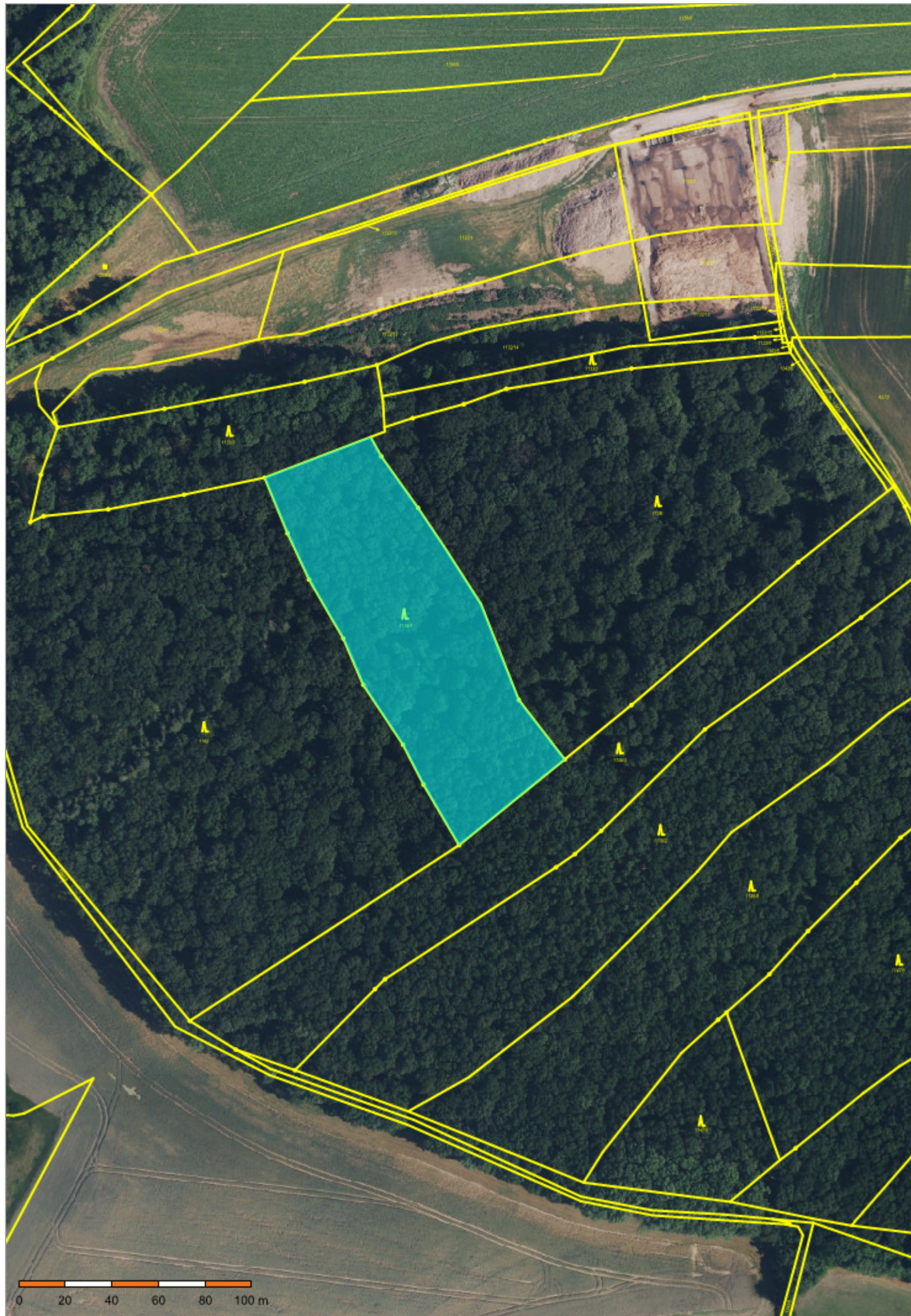
















0 20 40 60 80 100 m

