

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011150/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - rodinného domu č.p. 29 postaveného na pozemku parc.č. St. 37 a pozemku parc.č. St. 37 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Šlapanice v Čechách, obec Šlapanice, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1858-02-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 12193/18-149

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 27 a 18 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 23.01.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 03.02.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 29 postaveného na pozemku parc.č. St. 37 a pozemku parc.č. St. 37 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Šlapanice v Čechách, obec Šlapanice, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 12193/18.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 23.1.2024 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV 4 pro k.ú. Šlapanice v Čechách k datu 28.11.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 12193/18-149 ze dne 6.12.2023

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 31.3.2015 - V-1378/2015-231

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Šlapanice, k.ú. Šlapanice v Čechách  
Adresa nemovité věci: Šlapanice 29, 273 72 Šlapanice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Josef Kratochvíl, č. p. 29, 273 71 Šlapanice, LV: 4, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí s výjimkou dále popsaných.

#### Místopis

Severně od královského města Slaný se nachází středočeská obec Šlapanice, k níž náleží také její část Budeničky. Víska Šlapanice se rozkládá na obou březích Vranského potoka, který protéká středem obce a ústí do Šlapanického rybníka.

Vesnice Šlapanice patří ke členům Mikroregionu povodí Bakovského potoka, který byl založen na podzim 1999, za účelem zájmu jedenácti obcí o zlepšení životního prostředí, péči o okolní krajinu, koordinaci investičních akcí, rekonstrukci starých architektonických objektů, poznávání problémů a jejich řešení v okolních obcích včetně předávání informací a vzájemné pomoci.

V místě funguje knihovna, obchod ze smíšeným zbožím a dětské hřiště.

Dopravu obyvatel zajišťují autobusové spoje. Autobusová zastávka se nachází necelých 500 metrů od domu.

Obcí Šlapanice i Budenice prochází silnice II/239. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší obci je železniční stanice Zlonice ve vzdálenosti 4 km ležící na trati 110 z Kralup nad

Vltavou a Slaného do Loun, odbočuje zde trať 095 Zlonice–Vraňany.

#### Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 2

Katastrální výměra: 689 ha

Pošta: Ne

Škola: Ne

Zdravotnické zařízení: Ne

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ne

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ne

#### 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

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:  úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

545/2

Obec Šlapanice, č. p. 68, 27371 Šlapanice

#### Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření. Při mém příjezdu k domu se před domem pohyboval muž, který mi na můj dotaz potvrdil, že se jmenuje Josef Kratochvíl. Představila jsem se mu a sdělila mu důvod mé přítomnosti. Muž se choval poměrně nepřátelsky a rezolutně zamítl moji žádost o umožnění obhlídky domu. Při obhlídce nebyl v blízkém okolí nikdo další přítomen.

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům. Jedná se o zděnou pravděpodobně nepodsklepenou stavbu se dvěma nadzemními podlažními a s volným půdním prostorem pod sedlovou střechou pokrytou pálenou střešní taškou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dům je obdélníkového půdorysu s menší přístavbou, která není zakreslena v katastrální mapě a která se nachází nad vjezdovými vraty jihovýchodně od vnitřní boční stěny domu a tvoří se sousedním domem ucelenou uliční fasádu. Vedlejší stavba zakreslená v katastrální mapě v jihovýchodní části pozemku pravděpodobně neexistuje. Svislé nosné konstrukce rodinného domu jsou vyžděny z cihelného, případně ze smíšeného zdiva. Fasádní břizolitová omítka je poškozená a místy opadaná (štítová zeď - viz fotodokumentace). Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem.

Celkově dům působí spíše zanedbaně s velkým nepořádkem před domem. Dle údajů z katastru nemovitosti stavba pochází z roku 1970, domnívám se však, že v tomto roce bylo pouze přistavěno

druhé nadzemní podlaží, dle čísla popisného je původní stavba zcela jistě starší. Zásadnější investice do rekonstrukce nebyly pravděpodobně provedeny. Interiér dle názoru znalce odpovídá exteriéru, tedy původní stav.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možno zjistit z veřejně dostupných míst, tedy vrata, vrátka, vyvážecí jímka, přípojky inženýrských sítí. K domu patří pouze velmi malý pozemek, jehož převážná část je zastavěna stavbou rodinného domu. Dům je dle údajů z katastru nemovitostí napojen na veřejnou síť elektřiny a na veřejný vodovod.

## Rizika

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

---

- 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: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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

---

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na LV 4 pro k.ú. Šlapanice v Čechách ze dne 28.11.2023 je zapsáno věcné břemeno užívání a služebnosti bytu s oprávněním pro Kratochvílová Jana, č.p. 29, 273 71 Šlapanice  
Toto věcné břemeno je oceněno samostatně a je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 4 pro k.ú. Šlapanice v Čechách existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažují za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno. Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 4.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 29
2. Pozemek na LV 4

#### **Věcná břemena a závady vážnouce na majetku**

1. Věcné břemeno užívání a požívání

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek na LV 4

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Rodinný dům č.p. 29 včetně pozemku

##### **3. Věcná břemena**

- 3.1. Věcné břemeno užívání a požívání



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Šlapanice 29 273 72 Šlapanice
LV:	4
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Šlapanice
Katastrální území:	Šlapanice v Čechách
Počet obyvatel:	194
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>6 566,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - Bez vlivu na cenu.	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Bez vlivu na cenu.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 844,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,661$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,020$

## 1. Rodinný dům č.p. 29

Obhlídka byla provedena pouze z veřejně přístupné komunikace.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	122,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	122,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	122,00 m <sup>2</sup>	2,80 m
2. NP:	122,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(122)*(2,80)	=	341,60 m <sup>3</sup>
2. NP:	(122)*(3,00)	=	366,00 m <sup>3</sup>
zastřešení:	122*2,4/2	=	146,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>854,00 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	244,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,730 = \mathbf{0,608}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,608 = 2\,494,02 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 854,00 \text{ m}^3 * 2\,494,02 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 2\,172\,490,94 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 172 490,94 Kč**

## 2. Pozemek na LV 4

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{1,020}$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	844,-	1,020		860,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 37	346	860,88	297 864,48
Stavební pozemek - celkem			346		<b>297 864,48</b>

**Pozemek na LV 4 - zjištěná cena celkem = 297 864,48 Kč**

## Věcná břemena a závady vážnouch na majetku

### 1. Věcné břemeno užívání a požívání

Předmětem ocenění je doživotní bezplatné právo užívání pozemku parc.č. St. 37 a budovy č.p. 29, spočívající ve výhradním užívání bytu v přízemí budovy č.p. 29 o kuchyni a pokoji a příslušenství a společného užívání parc.č. St. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách.  
Podlahovou plochu užívaného bytu odhaduji na 60 m<sup>2</sup>.

Analýza tržního nájemného je složena z obdobných nemovitých věcí o obdobné velikosti užitné plochy, obdobném stavu a obdobné velikosti zahrady. Vzhledem k tomu že v k.ú. Šlapanice v Čechách nebyly nalezeny žádné vzorky pro analýzu, znalec rozšířil danou lokalitu i o sousední vesnice a města.

Náklady na správu a údržbu jsou voleny na úrovni 40 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc užitné plochy. Tedy 28 800 Kč/rok.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 57 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 22 let.

### Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem bytu 3 +	75,00	8 000,00	1 280,00	1,00	1 280,00

1 v obci Černuc - Bratkovice, okres Kladno					
Pronájem bytu 1 + 1 v obci Hobšovice - Skůry, okres Kladno	65,00	8 500,00	1 569,23	0,90	1 412,31
Pronájem byrt 2 + v v obci Slaný, ulice Mírová	46,00	11 200,00	2 921,74	0,60	1 753,04
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 482,00

### Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt v RD č.p. 29 v k.ú. Šlapanice v Čechách	60,00 m <sup>2</sup>	1 482,-	88 920,-	28 800,00	60 120,-
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]					60 120,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	60 120,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 60\,120,00 * ((1 + 4,5\%)^{22} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{22})$					

**Hodnota věcného břemene činí = 828 719,62 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek na LV 4

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Porovnáváný pozemek č. 1</b>	
<b>Lokalita:</b>	Stradonice 11, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27371, Česká republika	
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku se stodolou, 796 m <sup>2</sup> , StradoniceStradonice u Zlonic jsou malá, malebná obec, která vám nenabídne kompletní občanskou vybavenost, ale nabídne vám klid a pohodu, kterou v této uspěchané době hledáte. Základní služby jsou ve Zlonicích, které leží coby kamenem dohodil. Až se rozhodnete stodolu zrekonstruovat a proměnit ji tak na ten nejlepší dům v okrese, můžete k tomu použít plány a výkresy, které vám prodávající s radostí poskytnou. Při svých úvahách jistě oceníte, že ve Stradonicích je nyní budována kanalizace a nový vodovod. Elektrina je již na stavební pozemek přivedena.	
<b>Koeficienty:</b>		
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90
velikost pozemku - větší		1,08
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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 250 000	796	2 826,63	0,97	2 741,83

**Název: Porovnávaný pozemek č. 2**

**Lokalita:** Roudníček 57, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41301, Česká republika

**Popis:** Prodej, stavbení pozemek, Budyně nad Ohří, RoudníčekDovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 457m<sup>2</sup>, který se nachází v zástavbě rodinných domů v centru obce Roudníček nedaleko Budyně nad Ohří okr. Litoměřice.Pozemek lze využít pro výstavbu nového rodinného domu. Zastavitelnost pozemku činí 30%. Inženýrské sítě voda a elektřina jsou v dosahu pozemku. K objektu vede obecní asfaltová komunikace.V docházkové vzdálenosti se dostanete ke všem možnostem využití zázemí, které obec Roudníček nabízí: obecní úřad, obchod, zastávka BUS. Nedaleko rekreační objekt Perlová Voda s hotelem a restaurací. Kompletní občanská vybavenost v nedaleké Roudnici nad Labem a částečná v obci Budyně nad Ohří. Nájezd na dálnici D8 Praha – Ústí nad Labem ve vzdálenosti cca 5km.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - větší	1,02
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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	457	2 166,30	0,92	1 993,00

**Název: Porovnávaný pozemek č. 3**

**Lokalita:** Na Karlově 191, Telce, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 44001, Česká republika

**Popis:** Prodej pozemku 684 m<sup>2</sup> k bydlení v Peruci, TelceTelce je velmi atraktivní lokalitou na rozhraní Středočeského a Ústeckého kraje, v nádherné přírodě Českého středohoří. V blízkém okolí protéká řeka Ohře, která umožňuje rybaření i koupání za letních dnů. Zde se nachází pozemek, na kterém je část domu, který je určen ke kompletní rekonstrukci nebo výstavbě domu nového. Je ideální pro někoho, kdo si chce vybudovat pěkné bydlení s následnou nenáročnou údržbou vzhledem velikosti pozemku. Na místě lze postavit dům s přízemím a obytným podkrovím. Vedle domu je vchod do klenbového zděného sklepa. Do domu je zavedena elektřina a vodovodní přípojka, kanalizace na hranici pozemku. U domu je studna s užitkovou vodou. Dále je zde v létě otevřená místní hospůdka a další je vzdálena hezkou procházkou ve Vrbičanech a nebo na Peruci, kde najdete mateřskou školku i základní školu. Sportovní vyžití nabízí fotbalové hřiště a tělocvična Sokol Telce.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
---	------

velikost pozemku - větší		1,05		
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> ]
1 900 000	684	2 777,78	0,95	<b>2 638,89</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	1 993,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 457,91 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 741,83 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v blízkém okolí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 37	346	2 450,00		847 700
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>346</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>847 700</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 29 včetně pozemku

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	854,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	346,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej</b>
<b>Lokalita:</b>	Budenice 16, 273 72 Jarpice - Budenice
<b>Popis:</b>	Informace o transakci: Řízení (KN): V-2520/2023-231 Kupní smlouva: (79908446010) Cena transakce: 2 500 000 Kč Podání: 21. 8. 2023 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 1919 Typ stavby: budova s č.p.



Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Zastavěná plocha: 72 m<sup>2</sup>  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 98  
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT  
Počet vlastníků stavby: 1

V-2520/2023-231 (LISTINY) podání: 21.8.2023  
cena: 2 500 000 Kč

LV: 98  
katastr. pracoviště: Slaný (231)  
Plocha  
STAVBA: Budenice 16, Jarpice, okr. Kladno (rodinný dům)  
PARCELA: st.81/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Jarpice 131 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 273/2 (travní porost), kú: Jarpice 413 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 1067 (ostatní plochy), kú: Jarpice 363 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 907,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.8.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	80,00	31 250	0,68	21 250

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

**Lokalita:** Radešín 47, 411 19 Martiněves - Radešín

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-6213/2023-506

Kupní smlouva: (78823911010)

Cena transakce: 6 900 000 Kč

Podání: 12. 6. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nežjištěno

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 107 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 163 m<sup>2</sup>  
Způsob vytápění: Nezjištěno  
LV stavby (KN): 4  
Počet vlastníků stavby: 1

V-6213/2023-506 (LISTINY) podání: 12.6.2023  
cena: 6 900 000 Kč

LV: 4  
katastr. pracoviště: Litoměřice (506)  
Plocha  
STAVBA: Radešín 47, Martiněves, okr. Litoměřice (rodinný dům) 107 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.48 (zast. plocha a nádv.), kú: Radešín u Martiněvsi 449 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 449,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 107,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 163,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přízemní dům	0,80



Zdroj:  
<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 12.6.2023	107,00	64 486	0,65	<b>41 916</b>

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

**Lokalita:** Páleč 28, 273 71 Páleč

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2895/2023-231

Kupní smlouva: (80947180010)

Cena transakce: 3 190 000 Kč

Podání: 27. 9. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Zastavěná plocha: 83 m<sup>2</sup>  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 103  
Počet vlastníků stavby: 2

V-2895/2023-231 (LISTINY) podání: 27.9.2023  
cena: 3 190 000 Kč

LV: 103  
katastr. pracoviště: Slaný (231)  
Plocha  
STAVBA: Páleč 28, okr. Kladno (rodinný dům)  
PARCELA: st.63 (zast. plocha a nádv.), kú: Páleč u Zlonic 269 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 269,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 96,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:  
<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 190 000	96,00	33 229	0,95	<b>31 568</b>

**Název: Porovnáváná nemovitost č. 4 - realitní inzerce**

**Lokalita:** Poštovice, okres Kladno

**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Poštovice, okr. Kladno na pozemku o výměře 179m<sup>2</sup>, dispozice 2+1 (v přízemí kuchyň, chodba, koupelna, v patře 2 místnosti). Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, elektrika, plyn na hranici pozemku). V koupelně dlažba a obklad, vana, wc, chybí osadit boiler, v prostorné kuchyni jsou kamna na tuhá paliva, v patře jsou dvě místnosti, možnost rozšířit o další místnosti na půdu. Před domem menší zahrádka, za domem ostatní stavby (kolny, skládky).

V obci se nachází obchod, jezdí zde autobus a chystá se výstavba mateřské školky.

Poštovice je malá malebná obec, vzdálená 10km od Slaného či Velvar, 25km od Kladna a 40km po D8/E55 od Prahy.

**Pozemek:** 179,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 650 000	70,00	52 143	0,79	41 193

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Užitná plocha stavby byla odhadnuta na základě zastavěné plochy rodinného domu a počtu podlaží. Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy. Srovnatelné nemovitosti č. 1 až č. 3 jsou skutečně realizovanými prodeji, srovnatelná nemovitost č. 4 je převzata z realitní inzerce, předpokládaná prodejní cena je korigována koeficientem redukce pramene ceny.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 250 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 982 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	41 916 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	33 982 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 009 876 Kč</b>

**3. Věcná břemena****3.1. Věcné břemeno užívání a požívání**

Předmětem ocenění je doživotní bezplatné právo užívání pozemku parc.č. St. 37 a budovy č.p. 29, spočívající ve výhradním užívání bytu v přízemí budovy č.p. 29 o kuchyni a pokoji a příslušenství a společného užívání parc.č. St. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách. Podlahovou plochu užívaného bytu odhaduji na 60 m<sup>2</sup>.

Analýza tržního nájemného je složena z obdobných nemovitých věcí o obdobné velikosti užitné plochy, obdobném stavu a obdobné velikosti zahrady. Vzhledem k tomu že v k.ú. Šlapanice v Čechách nebyly nalezeny žádné vzorky pro analýzu, znalec rozšířil danou lokalitu i o sousední vesnice a města.

Náklady na správu a údržbu jsou voleny na úrovni 40 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc užitné plochy. Tedy 28 800 Kč/rok.

## Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 57 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 22 let.

### Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem bytu 3 + 1 v obci Černuc - Bratkovice, okres Kladno	75,00	8 000,00	1 280,00	1,00	1 280,00
Pronájem bytu 1 + 1 v obci Hobšovice - Skůry, okres Kladno	65,00	8 500,00	1 569,23	0,90	1 412,31
Pronájem bytu 2 + v v obci Slaný, ulice Mírová	46,00	11 200,00	2 921,74	0,60	1 753,04
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 482,00

### Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt v RD č.p. 29 v k.ú. Šlapanice v Čechách 60,00 m <sup>2</sup>	1 482,-	88 920,-	28 800,00	60 120,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				60 120,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 60 120,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 60\,120,00 * ((1 + 4,5\%)^{22} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{22})$$

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 828 719,62 Kč**

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 29	2 172 491,- Kč
2. Pozemek na LV 4	297 864,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>2 470 355,- Kč</b>

### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání a požívání - 828 720,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 828 720,- Kč
Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>1 641 635,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>1 641 635,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>1 641 640,- Kč</b>

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetjednatisícšestsetčtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 641 640 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetjednatisícšestsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemek na LV 4	847 700,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Rodinný dům č.p. 29 včetně pozemku	4 009 876,- Kč
<b>3. Věcná břemena</b>	
3.1. Věcné břemeno užívání a požívání	828 720,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>1 641 640 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 009 876 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>847 700 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>828 720 Kč</b>

### Silné stránky

- + klidná lokalita k bydlení
- + dobrá dostupnost větších měst a obcí

### Slabé stránky

- zhoršený technický stav rodinného domu
- velmi malý pozemek
- věcné břemeno užívání a služebnosti bytu

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Třimiliony Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody se zohledněním existence věcného břemene a jeho ceny.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 29 postaveného na pozemku parc.č. St. 37 a pozemku parc.č. St. 37 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Šlapanice v Čechách, obec Šlapanice, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 29 postaveného na pozemku parc.č. St. 37 a pozemku parc.č. St. 37 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Šlapanice v Čechách, obec Šlapanice, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím činí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
slovy: Třimiliony Kč	

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Darovací smlouva, o zřízení věcného břemene	6
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 14/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011150/2024.

V Praze 03.02.2024

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 011150/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Darovací smlouva, o zřízení věcného břemene	6
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

# LV 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 12193/18 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532916 Šlapanice

Kat.území: 762784 Šlapanice v Čechách

List vlastnictví: 4

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	37	346 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šlapanice, č.p. 29, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37				

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 užívání

a služebnosti bytu, doživotní bezplatné vše dle článku III. smlouvy

Oprávnění pro

Kratochvílová Jana, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 71/2015 ze dne 31.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2015 12:14:28. Zápis proveden dne 27.04.2015.

V-1378/2015-231

Pořadí k 31.03.2015 12:14

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávka dlužného pojistného a penále ve výši 117.583,00 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-23-03752219-S8DC ze dne 29.06.2023. Právní moc ke dni 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:40:43. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Slaný

V-2272/2023-231

Pořadí k 27.07.2023 10:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-23-03752219-S8DC ze dne 29.06.2023. Právní moc ke dni 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:40:43. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Slaný

V-2272/2023-231

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 15:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532916 Šlapanice  
Kat.území: 762784 Šlapanice v Čechách List vlastnictví: 4  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Související zápisy*

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

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-23-03752219-S8DC ze dne 29.06.2023. Právní moc ke dni 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2023 10:40:43. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Slaný

V-2272/2023-231

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

**Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12193/18-9 k 51 EXE 782/2018-9 ze dne 19.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2018 08:22:30. Zápis proveden dne 25.10.2018; uloženo na prac. Praha Z-34618/2018-101

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 37**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, 067 EX-12193/2018 -17 ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2018 07:48:12. Zápis proveden dne 06.11.2018; uloženo na prac. Slaný

Z-2058/2018-231

---

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov**

*Povinnost k*

**Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4634/2021 -28 ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 07:35:59. Zápis proveden dne 26.05.2021; uloženo na prac. Chomutov Z-3584/2021-503

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 37**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, 135 EX-4634/2021 -37 ze dne 25.05.2021. Právní moc ke dni 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 08:13:22. Zápis proveden dne 26.05.2021; uloženo na prac. Slaný

Z-686/2021-231

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 15:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532916 Šlapanice  
Kat.území: 762784 Šlapanice v Čechách List vlastnictví: 4  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

Z-5033/2023-405

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, 106 EX-963/2023 -30 ze dne 19.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2023 19:06:05. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1063/2023-231

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Tintěra, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník

Povinnost k

Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 221 EX-1136/2023 -11 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 09:17:29. Zápis proveden dne 14.07.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-2590/2023-212

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rakovník, 221 EX-1136/2023 -13 ze dne 12.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 11:17:21. Zápis proveden dne 14.07.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1179/2023-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54118/23-14 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 15:10:43. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-31631/2023-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-54118/2023 -48 ze dne 07.08.2023. Právní moc ke dni 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023 14:07:42. Zápis proveden dne 09.08.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1414/2023-231

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 15:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532916 Šlapanice  
Kat.území: 762784 Šlapanice v Čechách List vlastnictví: 4  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-54118/2023 -69 ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2023 10:29:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1797/2023-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 78791/23-15 spojeno do řízení 204 EX 54118/23 ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 10:05:44. Zápis proveden dne 15.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-50839/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kratochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-78791/2023 -15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 54118/23 ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 10:05:27. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-2001/2023-231

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-78791/2023 -39 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 54118/23 ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 10:05:27. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-2001/2023-231

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 71/2015 ze dne 31.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2015 12:14:28. Zápis proveden dne 27.04.2015.

V-1378/2015-231

Pro:R~~K~~rátochvíl Josef, č.p. 29, 27371 Šlapanice

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.  
strana 5



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2023 15:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532916 Šlapanice

Kat.území: 762784 Šlapanice v Čechách

List vlastnictví: 4

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.11.2023 16:03:29

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 3.2.2024



Pozemek p.č. 37 v k.ú. č. 762784

Ortofotomapa



# Darovací smlouva, o zřízení věcného břemene

hu



NZ 71/2015  
N 82/2015



## Opis Stejnopis Notářský zápis

sepsaný dne 31.3.2015 – třicátého prvního března roku dvoutisícího patnáctého mnou, Mgr. Marií Musílkovou, notářkou se sídlem ve Slaném, Dr. E. Beneše 99B v její kanceláři na adrese Dr. E. Beneše 99B, Slaný. -----

----- K jednání se dostavili účastníci, kteří prohlašují, že jsou plně způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, které je obsahem tohoto notářského zápisu, české státní příslušnosti a jejichž totožnost jsem ověřila z platných občanských průkazů, a to: -----

1. **paní Jana Kratochvílová**, nar. 4.3.1967, bytem Šlapanice čp. 29, dále jako darující -----
2. **pan Josef Kratochvíl**, nar. 29.3.1997, bytem Šlapanice čp. 29, dále jako obdarovaný, ---

a uvedení účastníci uzavírají přede mnou tuto: -----

## S m l o u v u d a r o v a c í

### I.

----- Darující paní Jana Kratochvílová je na základě svého prohlášení a na základě smlouvy kupní ze dne 27.8.2003 čj. NZ 248/2003, podle níž byl vklad práva povolen do katastru nemovitostí rozhodnutím čj. V-1295/2003-231 s právními účinky vkladu práva ke dni 27.8.2003, výhradní vlastníci celku stp.č. 37, na které stojí budova čp. 29, která je součástí stp.č. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách. Uvedená nemovitost je evidována u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Slaný na listu vlastnictví č. 4 obce Šlapanice a k.ú. Šlapanice v Čechách (dále také jen „nemovitost“). -----

### II.

----- Touto smlouvou **daruje Jana Kratochvílová** nemovitost specifikovanou v čl. I. této smlouvy, tj. celek stp.č. 37, na které stojí budova čp. 29, která je součástí stp.č. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách s veškerými právy a příslušenstvím **svému synovi Josefu Kratochvílovi** a Josef Kratochvíl specifikovanou nemovitost do svého vlastnictví **darem přijímá**. -----

Strana druhá

### III.

----- Smluvní strany se dohodly na tom, že darující Jana Kratochvílová převádí na obdarovaného Josefa Kratochvíla vlastnické právo k nemovitosti v neúplné podobě, a to vyjma oprávnění, která odpovídají právům ze zřízené služebnosti dále specifikované. -----

----- Pan Josef Kratochvíl jako budoucí vlastník celku stp.č. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách, na které stojí budova čp. 29, která je součástí stp.č. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách poskytuje své matce – darující Janě Kratochvílové – doživotní bezplatné právo užívání stp.č. 37 a budovy čp. 29, spočívající ve výhradním užívání bytu v přízemí budovy čp. 29 o kuchyni a pokoji a příslušenství a společného užívání stp.č. 37 v k.ú. Šlapanice v Čechách s vlastníkem a **zřizuje tím služebnost užívacího práva ke specifikované nemovitosti**, tj. poskytuje uživateli právo užívat věc. Darující Jana Kratochvílová bere na vědomí, že má všechna oprávnění, která odpovídají právům ze zřízené služebnosti užívání bytu a uvedená práva přijímá. -----

### IV.

----- Nemovitost, která je předmětem této smlouvy, přechází do vlastnictví obdarovaného beze všech dluhů a právních omezení s výjimkou služebnosti užívání specifikované nemovitosti. --  
----- Obdarovaný prohlašuje, že je mu stav převáděné nemovitosti znám, a že ji v tomto stavu bez výhrad přijímá. -----

### V.

----- Smluvní strany berou na vědomí ustanovení § 2068 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. – **o odvolání daru pro nouzi** a ustanovení § 2072 a násl. – **o odvolání daru pro nevděk**. -----

----- Smluvní strany se dohodly na tom, že nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu daru, včetně užitků přechází na obdarovaného současně s nabytím vlastnického práva. -----

### VI.

----- Vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem této smlouvy a právo z věcného břemene, přechází na nabyvatele zápisem práv do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis dojde příslušnému katastrálnímu úřadu. -----

### VII.

----- Jako notárka se sídlem ve Slaném se v souladu s ust. §70 a §70a not.řádu vyjadřuji ke splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu o právním jednání takto: -----  
- právní jednání je v souladu s právními předpisy, -----  
- právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu. -----

----- O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten a jimi schválen. -----  
Kratochvíl, v.r.      L.S.      Musílková, v.r.      Jana Kratochvílová, v.r.

----- Ověřuji, že tento opis stejnopisu notářského zápisu vyhotovený jednou dne 31.3.2015 (třicátého prvního března roku dvoutisícího patnáctého) pro katastrální úřad souhlasí doslovně s notářským zápisem založeným ve sbírce notářských zápisů Mgr. Marie Musilkové, notářky ve Slaném pod čj. NZ 71/2015 ze dne 31.3.2015. -----  
----- Ve Slaném dne třicátého prvního března roku dvoutisícího patnáctého. -----

**Ověření - vidimace**

Ověřuji, že tento opis složený z .....<sup>3</sup>..... listů  
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořizen,  
složený z .....<sup>3</sup>..... listů <sup>31.3.2015</sup>  
Ve Slaném dne .....

L.S. MUSÍLKOVÁ, v.r.  
Mgr. Marie MUSÍLKOVÁ  
notář



*[Handwritten signature]*  
Mgr. Marie MUSÍLKOVÁ  
notář

## Plná moc


My podepsaní,

Jana Kratochvílová, nar. 4.3.1967

Josef Kratochvíl, nar. 29.3.1997

zmocňujeme notářku Mgr. Marii Musílkovou k předložení smlouvy Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj - katastrální pracoviště Slaný a k podání návrhu na vklad vlastnického práva, vklad práva odpovídající zřízení služebnosti a k zaplacení správního poplatku podle zákona a ke všem právním úkonům, kterých bude zapotřebí k dosažení vkladu do katastru nemovitostí podle smlouvy a k převzetí dokladů od KÚ.

Ve Slaném dne 31.3.2015



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 228933357011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 03.02.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem



**UPOZORNĚNÍ**  
**na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

**Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to**

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

**Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.**

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

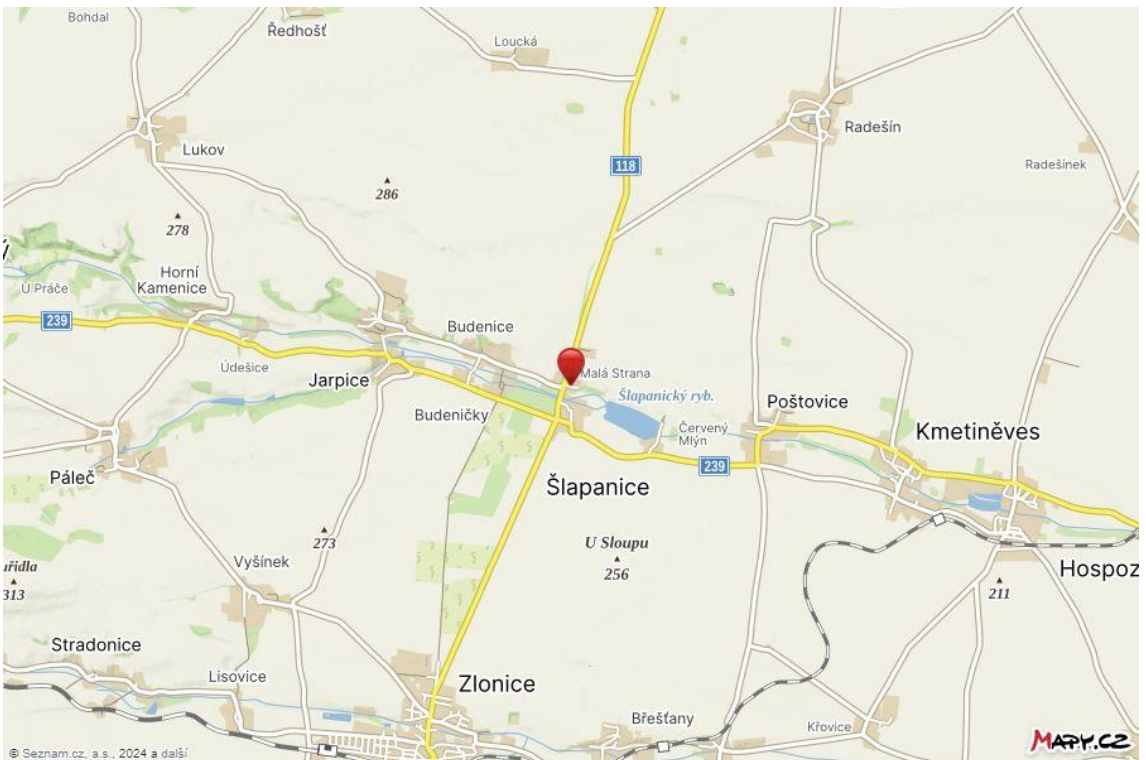
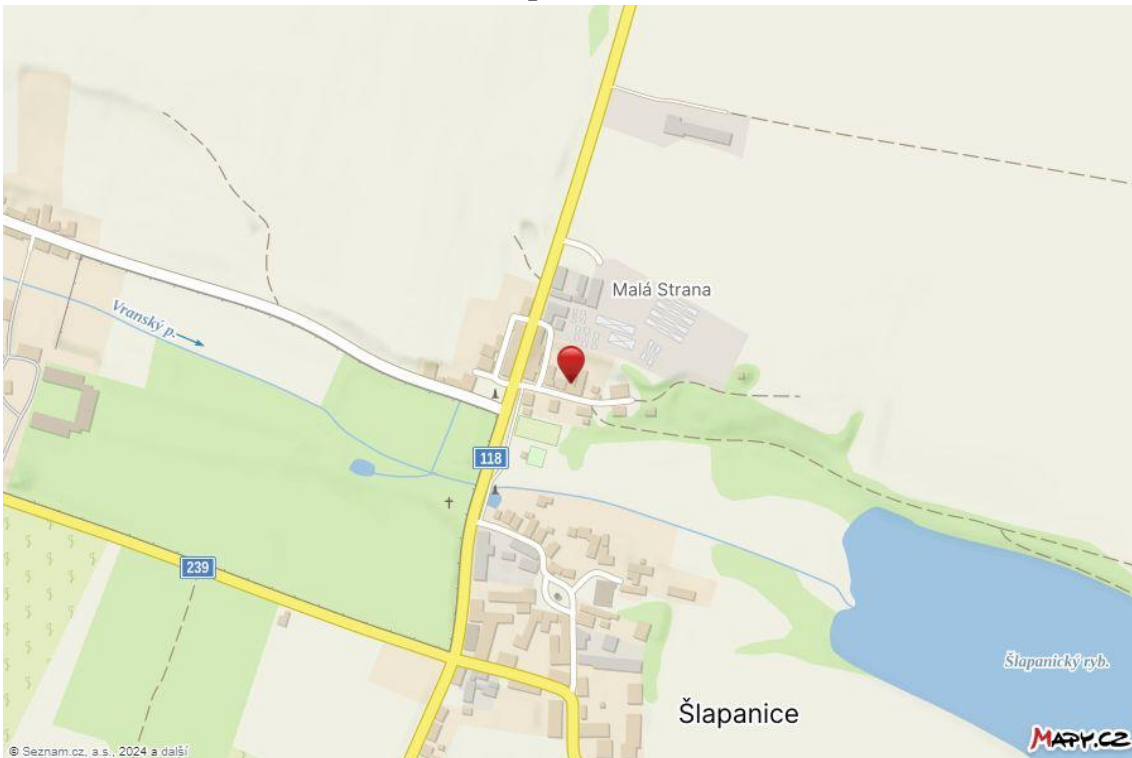
Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



## Mapa oblasti



# Obsílka

Místo pro podací nálepky

190 03 Praha 93

**R**  
Doporučená  
řezaninová  
**6**  
Ceska pošta

RR 62308705 0 CZ

Odesílatel: Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Adresát: JOSEF KRATC  
SLAPANICE R9  
R73 91 SLAPANICE

19003 Praha 93

RR62308705

02.01.24 08:24 0.012kg

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

**DOPORUČENÉ  
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI**

Zásilka uložena dne 4/11/24

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel: Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

**DODEJKA**

Adresát: ~~JOSEF KRATOCHVIL  
SLAPANICE R9  
R73 91 SLAPANICE~~

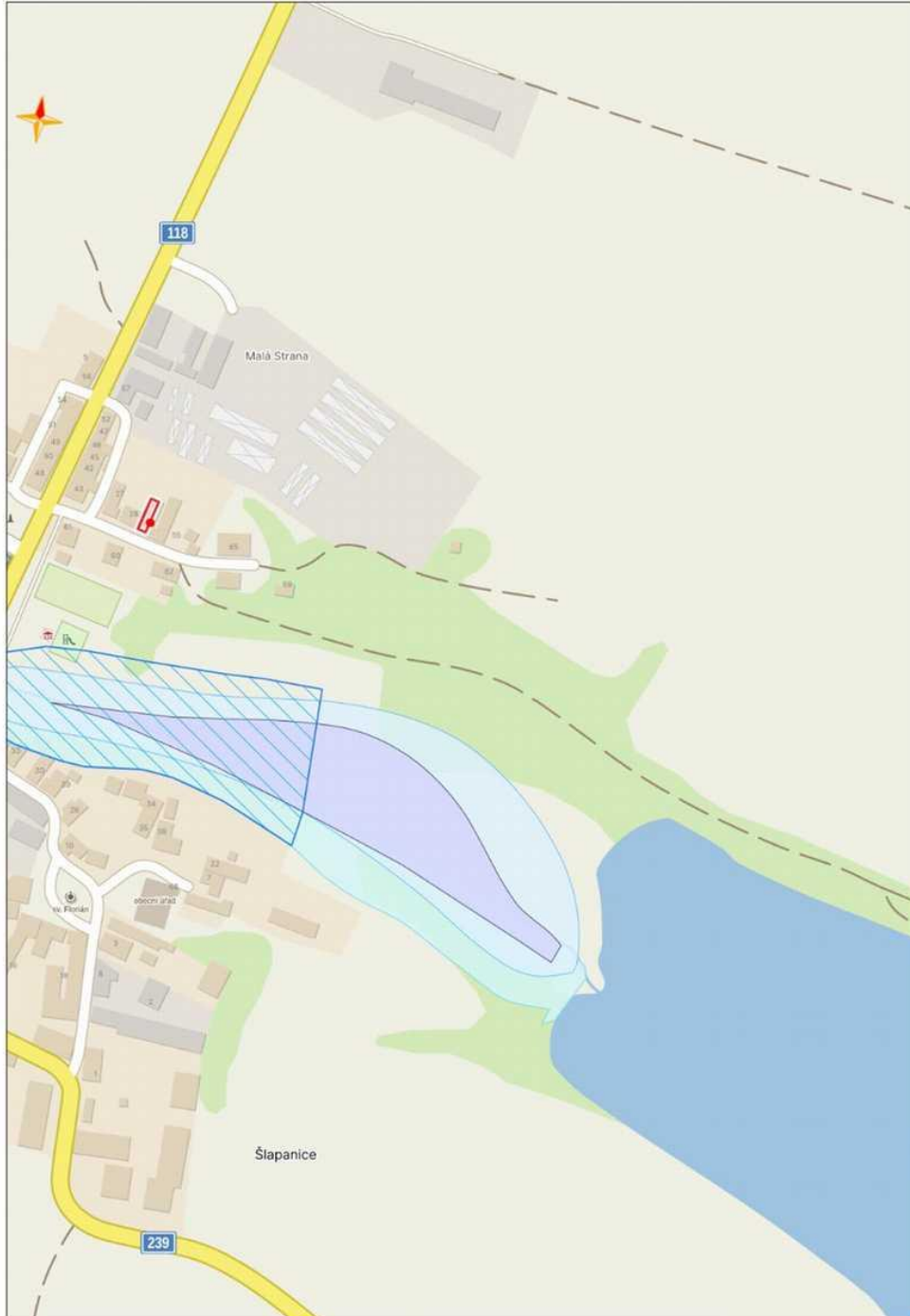
Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzují převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

# Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:3571