

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 27573/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 7 - zem. used**, příslušející k části obce **Hořensko**, na pozemku p.č. St. 35 (LV 524), pozemku **p.č. 330** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 331/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 331/2** - zahrada, vše v k.ú. Hořensko, obec Slaná, okres Semily.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 7455/22-111

Číslo položky v evidenci posudků:

091951/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2. 12. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 11. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 20. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 7455/22-111**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 7 - zem. used**, příslušející k části obce **Hořensko**, na pozemku p.č. St. 35 o výměře 602 m² (LV 524), pozemku **p.č. 330** - trvalý travní porost o výměře 826 m², pozemku **p.č. 331/1** - trvalý travní porost o výměře 3.075 m² a pozemku **p.č. 331/2** - zahrada o výměře 302 m², vše v k.ú. Hořensko, obec Slaná, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 7455/22-111**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 554, pro k.ú. Hořensko, obec Slaná, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 20.11.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hořensko, obec Slaná, okres Semily, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 2. 12. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

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

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.4.2002.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2. 12. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny spoluvlastníkem Tomášem Vorlíkem pouze telefonicky.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Liberecký	
Okres	Semily	
Obec	Slaná	
Katastrální území	Hořensko (749320)	
Část obce	Hořensko	
Počet obyvatel	682	
List vlastnictví číslo	554	
Vlastníci:		
1.	Janda Petr	podíl 1 / 3
	Topolová 2570/15, Záběhlice, 10600 Praha 10	
2.	Vorlík Tomáš	podíl 2 / 3
	Hořensko 7, 51201 Slaná	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, z části zděný a z části dřevěný objekt typu roubenka, s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Slaná, v místní části s názvem Hořensko, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hořensko 7, 512 01 Slaná. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek pod stavbou, p.č. St. 35 - zastavěná plocha a nádvoří (LV 524), je ve vlastnictví spoluvlastníka předmětu ocenění a třetí osoby a není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku. Předmět ocenění leží ve sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 353/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví

Libereckého kraje.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu a žumpu. Dle spoluvlastníka a dle informací ČSÚ se v obci Slaná dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

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

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné, roubenka
Stropy:	*
Střecha:	sedlová s polovalbou
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	běžný nátěr, kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená, dřevěná ven-dovnitř ovládatelná
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V minulosti byla položena nová střešní krytina a objekt byl z části zateplen (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Při levé hranici pozemku p.č. St. 35 (pohled z příjezdové komunikace) se nachází přízemní stodola smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

Na přední část objektu, vlevo, navazuje přízemní vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou betonovou.

Výše uvedené jsou situovány na pozemku p.č. St. 35 - zastavěná plocha a nádvoří, který není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, ale tvoří příslušenství ke stavbě hlavní a proto jsou předmětem ocenění.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy kamenné
- zpevněné plochy betonové
- opěrná zídka kamenná
- dřevěné a betonové sloupky
- zábradlí z ocelové konstrukce
- dřevěné sloupky s el. ohradníkem
- studna
- žumpa
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění „jako celku“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Hořensko, okres Semily

Pozemek: **St. 36, LV 582** Součástí je stavba: **Hořensko, č.p. 8, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.290.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 16:00:36. Zápis proveden dne 31.01.2024. **V-99/2024-608**

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

pozemky: **St. 36, LV 582** Součástí je stavba: **Hořensko, č.p. 8, zem.used; St. 37, LV 582** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav; 21, LV 582; 343/2, LV 582; 343/5, LV 582; 344, LV 582; 346, LV 582**

2. Objekt, k.ú. Slaná, okres Semily

Pozemek: **St. 5, LV 252** Součástí je stavba: **Slaná, č.p. 46, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2025 12:54:35. Zápis proveden dne 16.05.2025. **V-1779/2025-608**

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

pozemky: **St. 5, LV 252** Součástí je stavba: **Slaná, č.p. 46, rod.dům; 61, LV 252; 62, LV 252; 63, LV 252; 64/1, LV 252**

3. Objekt, k.ú. Lhota Komárov, okres Semily

Pozemek: **St. 53, LV 138** Součástí je stavba: **Komárov, č.p. 15, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.499.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 13:39:08. Zápis proveden dne 13.02.2025. **V-289/2025-608**

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

pozemky: **St. 53, LV 138** Součástí je stavba: **Komárov, č.p. 15, rod.dům; 545/2, LV 138**

4. Objekt, k.ú. Chuchelna, okres Semily

Pozemek: **St. 286, LV 886** Součástí je stavba: **Chuchelna, č.p. 185, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 28.01.2025. **V-23/2025-608**

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

pozemky: **St. 286, LV 886** Součástí je stavba: **Chuchelna, č.p. 185, rod.dům; 1010/1, LV 886; 1011/3, LV 886; 1012/2, LV 886**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Hořensko, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	4 290 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	5.774 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,91	8.1.2024
Upravená cena (UC)	3 896 103,90 Kč	

2. Objekt, k.ú. Slaná, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	2.545 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	24.4.2025
Upravená cena (UC)	3 898 635,48 Kč	

3. Objekt, k.ú. Lhota Komárov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	4 499 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	2.306 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	23.1.2025
Upravená cena (UC)	3 832 386,95 Kč	

4. Objekt, k.ú. Chuchelna, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	2.178 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,98	6.1.2025
Upravená cena (UC)	3 819 071,49 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		3 819 071,49 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 861 549,46 Kč
Maximální cena		3 898 635,48 Kč
Obvyklá cena		3 860 000,- Kč
Obvyklá cena		3 860 000,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebního pozemku

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Hořensko, okres Semily

Pozemek: 297/1, LV 586

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.308.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 08:23:08. Zápis proveden dne 25.06.2024. V-2574/2024-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 297/1, LV 586; 297/17, LV 583; 297/19, LV 584

2. Pozemek, k.ú. Hořensko, okres Semily

Pozemek: 297/18, LV 585

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.264.690,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 16:19:54. Zápis proveden dne 18.06.2024. V-2479/2024-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 297/18, LV 585; 297/19, LV 584

3. Pozemek, k.ú. Chuchelna, okres Semily

Pozemek: 382/28, LV 873

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 13:59:04. Zápis proveden dne 26.11.2024. V-4946/2024-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 382/28, LV 873

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hořensko, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	1 308 300,- Kč	
Výměra (V)	1 470,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,93	3.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	956,99 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hořensko, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	1 264 690,- Kč	
Výměra (V)	1 421,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,93	27.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	956,99 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Chuchelna, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	2 700 000,- Kč	
Výměra (V)	3 633,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	4.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	955,75 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		955,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	956,58 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		956,99 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	960,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	960,- Kč
Obvyklá cena		960,- Kč

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního a bezplatného užívání bytu a spoluužívání pozemků, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 29.4.2002, právní účinky ke dni 2.5.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Lefner Jiří, Imrychova 980/1, Kamýk, 143 00 Praha 4

a vázne na:

- objekt č.p. 7, Hořensko

- pozemek p.č. 330

- pozemek p.č. 331/1

- pozemek p.č. 331/2

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

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

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

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z výše uvedené obvyklé hodnoty předmětu ocenění pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 3282000 \times 0,05$	=	164 100,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	164 100,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			78
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 399 595,27 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 399 595,27 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	-466 531,76 Kč
Hodnota věcného břemene			-466 531,76 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklá cena objektu č.p. 7 (stavba s pozemky jako celek)	3 860 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 35 (LV č. 524)	
Výměra pozemku	602 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	960,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 524 (zaokrouhlo)	578 000,- Kč
Objekt č.p. 7 - zem. used s příslušenstvím a pozemky (LV č. 554)	
Obvyklá cena objektu č.p. 7 - zem. used po odečtení ceny pozemku p.č. St. 35 na LV č. 524 (3 860 000,- Kč - 578 000,- Kč = 3 282 000,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k objektu č.p. 7 - zem. used s příslušenstvím a pozemky (LV č. 554) (3 282 000,- Kč / 3 = 1 094 000,- Kč (zaokrouhlo)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění	1 094 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 094 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 466 530,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 20. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 7455/22-111**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 7 - zem. used**, příslušející k části obce **Hořensko**, na pozemku p.č. St. 35 o výměře 602 m² (LV 524), pozemku **p.č. 330** - trvalý travní porost o výměře 826 m², pozemku **p.č. 331/1** - trvalý travní porost o výměře 3.075 m² a pozemku **p.č. 331/2** - zahrada o výměře 302 m², vše v k.ú. Hořensko, obec Slaná, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 094 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondevadesátčtyřitisíce Kč

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

627 470,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsetdvacetsedmtisícčtyřistasedmdesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 15 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace

Objekt č.p. 7 (pozemek p.č. St. 35 na LV č. 524 není předmětem ocenění)



Objekt č.p. 7 (pozemek p.č. St. 35 na LV č. 524 není předmětem ocenění)



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Petr Janda
rok narození : 1978
Topolová 2570/15
106 00 Praha 10

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 02.12.2025, příjezd pracovníka v čase 14:30 - 16:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 24.11.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 7455-22**

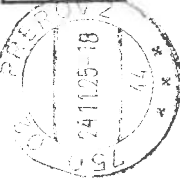


RR 22966857 3 CZ

Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

Místo pro výplatné

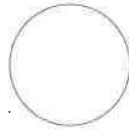


982707-3121/2012

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne 27.11.12

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNI

Adresát:

667 EX 7455-22
Petr Janda
Topolová 2570/15
105 00 Praha 10

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis

26.11.17

Z P E T

Zasílka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

nepříjato
 nevyzvednuto
 odstěhova se
 na uvedené adrese nežádný
adresa nedostatečná
 jiný důvod
 jiný důvod bylo možno ověřit

ANO NE

Přední strana je vybavena samopropisovací v

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 36, LV 582** Součástí je stavba: **Hořensko, č.p. 8, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.290.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 16:00:36. Zápis proveden dne 31.01.2024.

V-99/2024-608

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

pozemky:

St. 36, LV 582 Součástí je stavba: **Hořensko, č.p. 8, zem.used**; **St. 37, LV 582** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**; **21, LV 582**; **343/2, LV 582**; **343/5, LV 582**; **344, LV 582**; **346, LV 582**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 5, LV 252** Součástí je stavba: **Slaná, č.p. 46, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2025 12:54:35. Zápis proveden dne 16.05.2025.

V-1779/2025-608

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

pozemky:

St. 5, LV 252 Součástí je stavba: **Slaná, č.p. 46, rod.dům**; **61, LV 252**; **62, LV 252**; **63, LV 252**; **64/1, LV 252**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 53, LV 138** Součástí je stavba: **Komárov, č.p. 15, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.499.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 13:39:08. Zápis proveden dne 13.02.2025.

V-289/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 53, LV 138** Součástí je stavba: **Komárov, č.p. 15, rod.dům; 545/2, LV 138**

Porovnatelný vzorek č. 4



Stavba: Olešná, č.e. 11, rod.rekr, LV 596

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 13:24:48. Zápis proveden dne 30.05.2024.

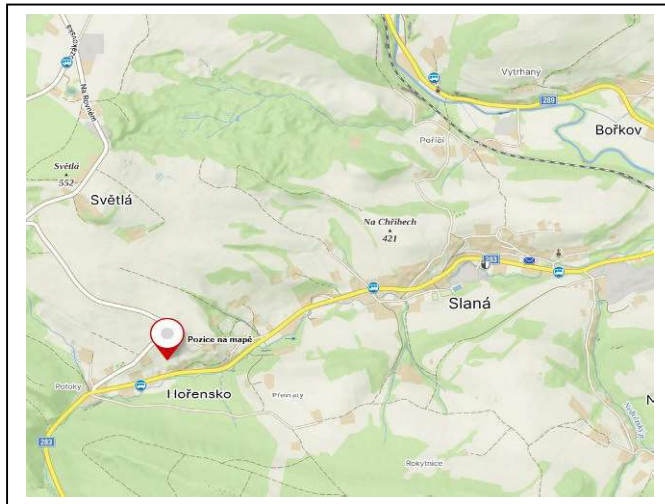
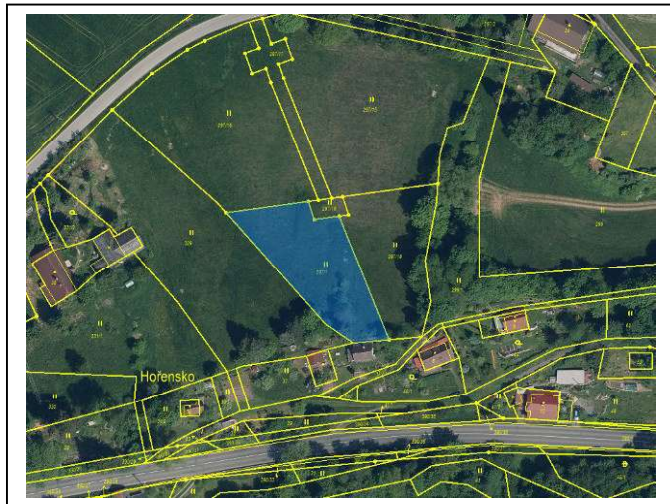
V-2319/2024-305

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

pozemky: **St. 201/2, LV 596; 629/6, LV 596**

stavby: **Olešná, č.e. 11, rod.rekr, LV 596**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **297/1, LV 586**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.308.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

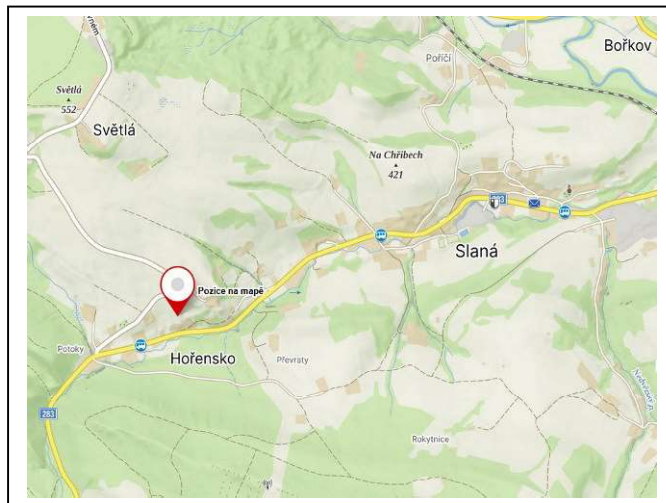
Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 08:23:08. Zápis

V-2574/2024-608

proveden dne 25.06.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **297/1, LV 586; 297/17, LV 583; 297/19, LV 584**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: 297/1, LV 586

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.308.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

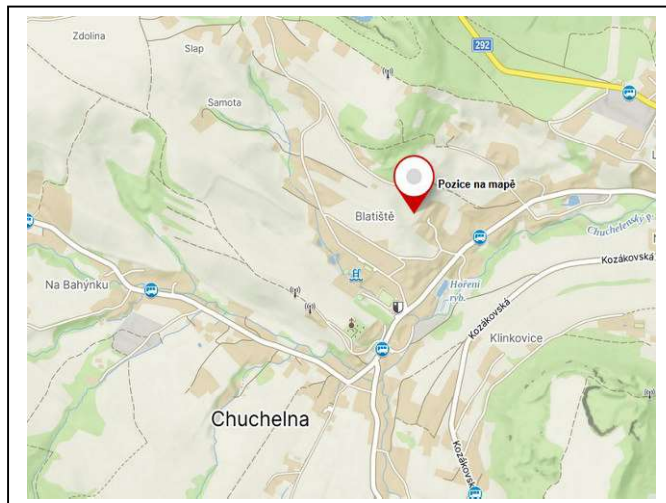
Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 08:23:08. Zápis proveden dne 25.06.2024.

V-2574/2024-608

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

297/1, LV 586; 297/17, LV 583; 297/19, LV 584

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **297/18, LV 585**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.264.690,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 16:19:54. Zápis proveden dne 18.06.2024.

V-2479/2024-608

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

297/18, LV 585; 297/19, LV 584

Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene



Uzavřena mezi

manželi: panem Jiřím Lefnerem, r.č. 471125/152, bytem Imrychova čp. 980/1, 143 00 Praha 4 (dále jen darující a oprávněný z věcného břemene)

a

paní Lucií Lefnerovou, r.č. 605507/0824, bytem Imrychova čp. 980/1, 143 00 Praha 4 (dále jen obdarovaná a povinná z věcného břemene)

Horensko		Parcel. číslo	LV 524
Parcel. číslo	Obec	Křiková	

I.

Manželé Jiří a Lucie Lefnerovi tímto prohlašují, že mají ve svém spoluvlastnictví, každý ideální polovinou, nikoliv ve společném jmění manželů, nemovitosti nabyté kupní smlouvou ze dne 27. 4. 1996. Jedná se o dům čp. 7 se stavební parcelou č.35, poz. parcelou č.330, poz. parc. č.331/1, 331/2, vše na LV č. 524 pro obec Slaná a k.ú. Hořensko.

Tyto nemovitosti včetně součástí a příslušenství jsou popsány ve znaleckém posudku č.210202 znalce Ing. Petra Bendy ze dne 3. dubna 2002.

II.

Darující a oprávněný z věcného břemene, pan Jiří Lefner, touto smlouvou daruje svůj spoluvlastnický podíl, tj. 1/2 všech výše uvedených nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím do výlučného vlastnictví obdarované a povinné z věcného břemene, paní Lucií Lefnerové, která tuto 1/2 nemovitostí uvedenou v čl. I. této smlouvy přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Hodnota daru činí 259.085Kč, tj. slovy dvěšřestpadesátdevěttisíc osmdesát pět korun českých, dle znaleckého posudku znalce Ing. Petra Bendy ze dne 3.4.2002.

IV.

Dárce a obdarovaný prohlašují, že na převáděných nemovitostech k datu podpisu této smlouvy neváznou žádná břemena, ani dluhy. Obdarovaná žádné dluhy, ani břemena, které by vázly před podpisem této smlouvy na převáděných nemovitostech nepřijímá.

V.

Obdarovaná a povinná z věcného břemene se současně touto smlouvou zavazuje za sebe, své právní nástupce a s právními účinky vůči osobám třetím, poskytovat darujícímu a oprávněnému z věcného břemene věcné břemeno doživotního a bezplatného práva bydlení v objektu domu čp.7 a spoluužívání nemovitostí včetně příslušenství popsanych v čl. I. této smlouvy. Darující a oprávněný z věcného břemene pan Jiří Lefner věcné břemeno v tomto rozsahu přijímá. Pro daňové účely se věcné břemeno dle znaleckého posudku citovaného v článku I. této smlouvy oceňuje ve výši 259085Kč, tj. slovy dvěšřestpadesátdevěttisíc osmdesát pět korun českých.

VI.

Pro účely daňového řízení se konstatuje, že pan Jirí Lefner je manželem paní Lucie Lefnerové.


VII.

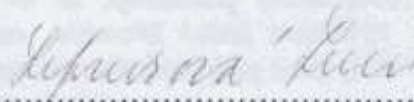
Vlastnické právo k převáděným nemovitostem a právo odpovídající věcnému břemeni nabydou účastníci této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Semilech.

VIII.

Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně, vážně, je oběma stranám srozumitelná a sepsána nikoliv v tísni, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 28. 4. 2002


.....
Darující a oprávněný z věcného břemene


.....
Obdarovaná a povinná z věcného břemene



PODLE POL. Č.: 5254/1
 KNÍHY PRO OVĚŘOVÁNÍ
 PODEPSAL (A) *[Signature]*
 RODNÉ Č. (DATUM NAROZENÍ) 57 105852
 TRVALÝ BYTĚM *[Signature]*
 TUTO LISTINU VLASTNIPRŮČNĚ
 PŘED FUNKČNÍM PRACOVNÍKEM
 FYZICKÁ OSOBA UŽILA PODEPS
 NA LISTINĚ ZA VLASTNÍ
 TOTOŽNOST ZJIŠTĚNA DLE:
 OP (BAS): *[Signature]*
 VPRAZE 2 DNE: 27. 9. 2002
 SPRÁVNÍ POPLATEK
 30 Kč ZAPLACEN



KYNCLOVÁ Eva

PODLE POL. Č.: 5254/1
 KNÍHY PRO OVĚŘOVÁNÍ
 PODEPSAL (A) *[Signature]*
 RODNÉ Č. (DATUM NAROZENÍ) 60 5091 0114
 TRVALÝ BYTĚM *[Signature]*
 TUTO LISTINU VLASTNIPRŮČNĚ
 PŘED FUNKČNÍM PRACOVNÍKEM
 FYZICKÁ OSOBA UŽILA PODEPS
 NA LISTINĚ ZA VLASTNÍ
 TOTOŽNOST ZJIŠTĚNA DLE:
 OP (BAS): *[Signature]*
 VPRAZE 2 DNE: 27. 9. 2002
 SPRÁVNÍ POPLATEK
 30 Kč ZAPLACEN



KYNCLOVÁ Eva

Rozhodnutí katastrálního úřadu v Semilanech
 vklad práva vlastnického a věcného *bu mern*
 povolen č. j. 281-V-528/1 *book*
 vklad práva proveden v katastru nemovitostí dne 23. 5. *book*
 Právní účinky vkladu vznikly dnem 2. 5. *book*





Kopie doslovně souhlasí s listinou uloženou
ve sbírce listin katastru nemovitosti - poč. listů 2

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

17. 08. 2016

čj: PV-1530/2016

Vyhotovila Ladislava Jalovecká



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **091951/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 12. 2025

Ing.
Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2026.01.06
12:14:31 +01'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com