



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 054229/2025

**Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí
pozemku p.č. St.21, součástí je stavba č.p. 19, rod. dům a
pozemku p.č. St. 40, součástí je stavba bez čp/če, zem. stav.,
včetně součástí a příslušenství, to vše zapsané na LV 38 pro k.ú.
Osluchov, ke dni 25. 07.2025.**

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí p.č. St. 21, součástí je stavba č.p. 19, rod. dům a pozemku p.č. St. 40, součástí je stavba bez čp/če, zem. stav., včetně součástí a příslušenství, to vše zapsané na LV 38 pro k.ú. Osluchov, obec Žižice, okres Kladno.		
Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno - venkov Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ: 04152140		
Číslo jednací/zakázky:	198 EX 1664/23-154		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	05.09.2025		
Počet stran:	66 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	1/4	Vydáno elektronicky:	NE

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele.....	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku.....	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění.....	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat.....	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 6 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 6 -
2.2.1	<i>Podklady předané Zadavatelem</i>	- 6 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 6 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 7 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 7 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 7 -
2.3	Místní šetření.....	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat.....	- 7 -
3	Metodika ocenění nemovitých věcí	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat.....	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 9 -
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	- 9 -
3.1.3	<i>Metodologie ocenění</i>	- 11 -
4	Popis předmětu znaleckého posudku	- 14 -
4.1	Data získaná o oceňované Nemovité věci.....	- 14 -
4.1.1	<i>Vlastnictví</i>	- 14 -
4.1.2	<i>Místopis</i>	- 14 -
4.1.3	<i>Popis Předmětu ocenění</i>	- 16 -
4.1.4	<i>Územní plán</i>	- 21 -
4.1.5	<i>Analýza trhu</i>	- 23 -
4.2	Stanovení kritérií výběru.....	- 28 -
4.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 29 -
4.3.1	<i>Výčet srovnatelných vzorků</i>	- 29 -
5	ZNALECKÝ POSUDEK	- 35 -
5.1	Popis postupu při analýze dat.....	- 35 -
5.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty</i>	- 35 -

5.2	Výsledky analýzy dat	- 39 -
5.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty</i>	- 39 -
5.2.2	<i>Rámcové ověření ocenění</i>	- 40 -
6	ODŮVODNĚNÍ	- 41 -
6.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 41 -
6.2	Kontrola postupu.....	- 42 -
7	ZÁVĚR	- 43 -
7.1	Citace zadané odborné otázky	- 43 -
7.2	Závěrečný výrok	- 43 -
7.3	Podmínky správnosti závěru	- 43 -
8	PŘÍLOHY	- 44 -
9	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 66 -

Seznam obrázků

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 15 -
Obrázek 2 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální ortofotomapě	- 16 -
Obrázek 3 Mapa technické infrastruktury	- 20 -
Obrázek 4 Povodňové a záplavové oblasti	- 21 -
Obrázek 5 Územní plán města Žižice vč. vyznačení Předmětu ocenění.....	- 21 -
Obrázek 6 ČSOB index bydlení	- 23 -
Obrázek 7 Swiss Life Hypoindex – vývoj.....	- 25 -
Obrázek 8 Vývoj nabídkových cen RD v Žižicích a blízkém okolí.....	- 26 -
Obrázek 9 Přehled jednotkových upravených cen.....	- 39 -

Seznam tabulek

Tabulka 1 Údaje o obci	- 14 -
Tabulka 2 Identifikace Nemovitých věcí dle výpisu z katastru nemovitostí.....	- 16 -
Tabulka 3 Přehled výměr Předmětu ocenění.....	- 27 -
Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy Předmětu ocenění.....	- 28 -
Tabulka 5 Přehled srovnávacích případů	- 29 -
Tabulka 6 Výčet srovnávacích případů.....	- 30 -
Tabulka 7 Analýza dat	- 35 -
Tabulka 8 Určení jednotkové porovnávací hodnoty	- 39 -
Tabulka 9 Určení porovnávací hodnoty	- 40 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ 489 10 660 (dále jen „Zpracovatel“ nebo „PZK“) byla oslovena soudní exekutorkou Mgr. Jaroslavou Schafferovou, Exekutorský úřad Brno - venkov, adresa: Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00 (dále též „Zadavatel“) Usnesením č.j. 198EX 1664/23–154 ze dne 07.07.2025 pro vypracování znaleckého posudku k ocenění vybraných nemovitostí.

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem znalce je:

- *Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) podílu o velikosti ½ nemovitých věcí evidovaných na LV 38, k.ú. Osluchov.*

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ½ nemovitých věcí a to : pozemku p. č. St. 21, jehož součástí je stavba, Osluchov, č.p. 19, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č. St. 21 a pozemku p.č. St. 40, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem.stav., stavba stojí na pozemku p.č. St. 40, evidovaných na LV 38, katastrální území Osluchov, obec Žižice, okres Kladno, vše společně dále též jako „Předmět ocenění“ nebo také jako „Nemovité věci“. Rozsah předmětu ocenění byl potvrzen Zadavatelem.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s vedeným exekučním řízením pod č.j. 198EX 1664/23-154, Sp.zn.opr.: 7012108432, 1203005690, Exekutorského úřadu Brno - venkov.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nežádá stanovení ceny zjištěné.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je **25.červenec 2025**, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, ze kterých bude ve znaleckém posudku vycházeno.

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Zdroji dat bude samotná nemovitá věc, územní charakteristiky a možnosti využití (předmětná báze), přístupy k oceňování nemovitostí (znalostní báze) a nemovitostní trhu (oceňovací báze). Ve vztahu k zadání a vzhledem ke struktuře majetku je tímto znaleckým posudkem pracováno s oceněním na úrovni tržní hodnoty. Pro potřeby určení tržní hodnoty jsou využity běžné metodické postupy ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům – IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56). Použité metodické postupy rovněž odpovídají definicím tržní hodnoty ve vztahu k oceňovacím předpisům a zejména občanskému zákoníku.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

- / Předmětná Nemovitá věc, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
- / Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
- / Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
- / Informací a podkladů od Zadavatele.
- / Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady předané Zadavatelem

- Usnesení č.j. 198EX 1664/23–154 ze dne 07.07.2025 Exekutorský úřad Brno - venkov.
- Usnesení č.j. 198EX 1664/23-136 ze dne 14.03.2025 Exekutorský úřad Brno – venkov.
- Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č.j. 198EX 1664/23-18 ze dne 14.03.2025 Exekutorský úřad Brno – venkov.
- LV č. 38, k.ú. Osluchov ze dne 20.06.2025 (součástí přílohy č. 1).

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- / Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
- / Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
- / Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
- / Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
- / Územní plán obce.
- / Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
- / Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
- / Informace z nemovitostního trhu.

2.2.3 Použitá literatura

- / Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
- / Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka European Valuation Institute z.s., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2024, ISBN 978-80-87865-81-1.
- / Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
- / Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

- / <https://mapy.cz>
- / <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- / <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
- / <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- / <https://www.cenovamapa.cz>
- / <https://www.justice.cz>
- / <https://csob.cz>
- / <https://mfcr.cz>
- / <https://mesta.obce.cz>
- / https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na Předmětu ocenění dne 25.07.2025 Zpracovatelem, kdy došlo k pořízení fotodokumentace, přičemž výběr fotodokumentace tvoří samotnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele. Při místním šetření byla přítomna povinná – Petra Horová (totožnost osoby nebyla ověřována), která na místě zpřístupnila Předmět ocenění. Při místním šetření proběhl krátký rozhovor s p. Horovou o stavu Předmětu ocenění (bez možnosti ověření sdělených informací).

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval Zpracovatel osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za

věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

Dále Zpracovatel v rámci tohoto ocenění vychází z předpokladu, že se jedná o Nemovité věci, které jsou prosty ekologických zátěží, či jiných vad které nejsou přímo zjevné.

3 Metodika ocenění nemovitých věcí

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, vybavení atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56):

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivům a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně uvážlivě, a nikoliv v tísní.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVSC 2025:

(a) *Odhadovanou částkou se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejméně výhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost zvýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětnému pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoliv prvku hodnoty, který je dostupný pouze určenému vlastníku nebo kupci.*

(b) *Tím že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoliv předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.*

(c) *Slovy k datu ocenění je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění nikoliv k jakémukoliv datu.*

(d) *Ochotným kupujícím se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří trh patří i současný vlastník.*

(e) *Ochotný prodávající není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.*

(f) *Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronájemce a nájemce který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*

(g) *Slovy po náležitém marketingu se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.*

(h) Formulace – kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě – předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.

(i) Vyjádření – a nikoli v tísní – znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena, nebo náležitě nucena.

Definice ceny dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 492 (1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny tržní hodnoty.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b.

§ 1a – Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b – Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVSC

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVSC.

Tržní přístup

V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazků se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem pro něž jsou k dispozici cenové informace.

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVSC:

Ve výnosového přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVSC:

V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přiřkládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. cenou nabízenou k prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v hodnotě. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Věcná břemena jsou pak specifickou formou ocenění, pro kterou lze tuto definici použít pouze principiálně. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Ocenění bude provedeno na úrovni tržní hodnoty ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům IVSC, přičemž daný postup respektuje rovněž zákonné normy ČR (oceňovací předpisy a občanský zákoník).

4 Popis předmětu znaleckého posudku

4.1 Data získaná o oceňované Nemovité věci

4.1.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

SJ Hora Radek a Horová Petra, Osluchov 19, 27325 Žižice, r.č. 740702/0676, r.č. 795215/0668

4.1.2 Místopis

Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Žižice
Katastrální území: Osluchov

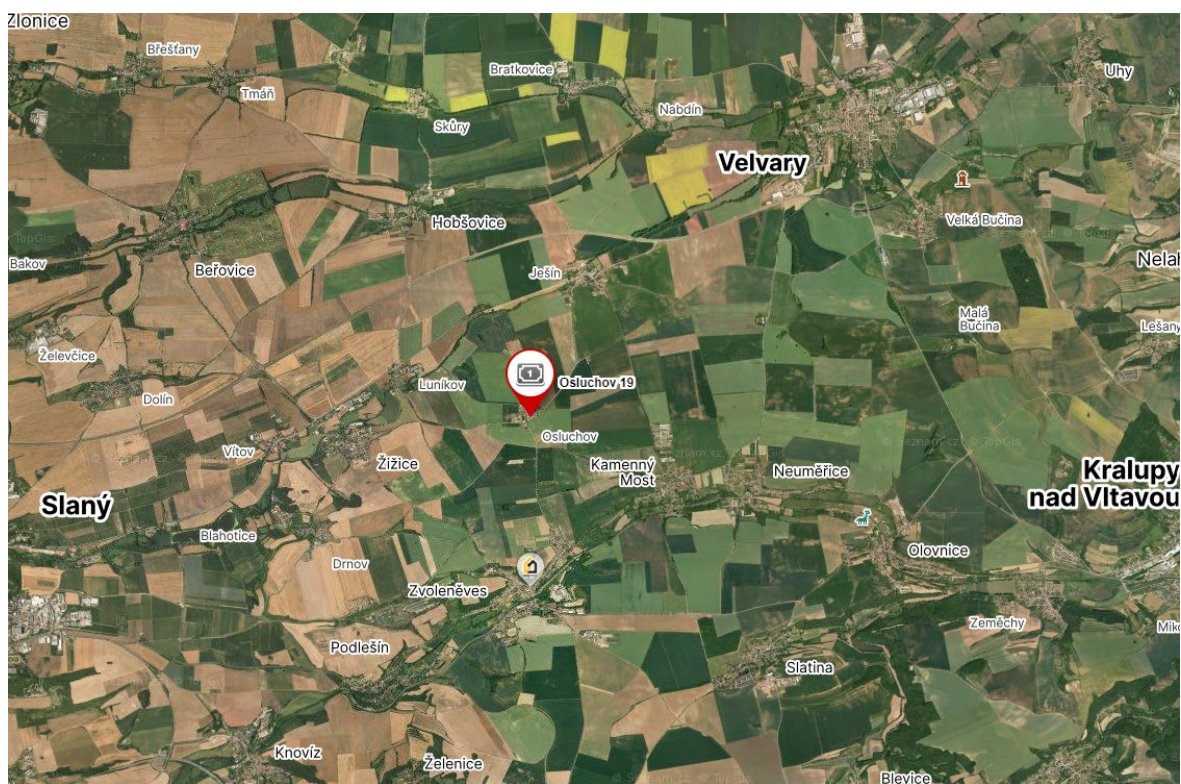
Obec **Žižice**, kterou tvoří části Žižice, Drnov, Luníkov, Osluchov a Vítov, se nalézá 5 km východně od Slaného v kladenském okrese ve Středočeském kraji. Obcí prochází silnice I. třídy č. 16 spojující Slaný a Velvary. Do obce vedou silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. V obci zastavují autobusové linky do Kladna, Slaného, Velvar, Kralup nad Vltavou a Libčic nad Vltavou. V místě funguje mateřská škola, jejíž zřizovatelem je obec, 2 obchody se smíšeným zbožím a několik restauračních zařízení. Je zde vybudována plynofikace a vodovod. Spolkovou činnost v lokalitě zastupuje hasičský sbor, rybářský svaz, kynologická organizace a zahrádkářský svaz. Obec má své sportovní hřiště. Východním směrem od obce, v povodí řeky Vltavy nalezneme značené stezky jak pro pěší, tak i pro cyklisty. Obcí vede cyklotrasa č.202 Louny – Slaný – Kralupy nad Vltavou (Vítov-Žižice-Osluchov).

Tabulka 1 Údaje o obci

ZUJ	533157
ID obce	19756
Statut	Obec
Počet částí	5
Katastrální výměra	1206 ha
Počet obyvatel	762
Z toho v produktivním věku	33,5
Pošta	Ne
Škola	Ne
Zdravotnické zařízení	Ne
Policie	Ne
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

Zdroj: www.mesta.obce.cz

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz

4.1.3 Popis Předmětu ocenění

Předmětem ocenění je podíl o velikosti ½ nemovitosti zapsané na LV 38, k.ú. Osluchov.

Katastr nemovitostí

Identifikace Nemovitých věcí dle výpisu z katastru nemovitostí je uvedena v tabulce níže.

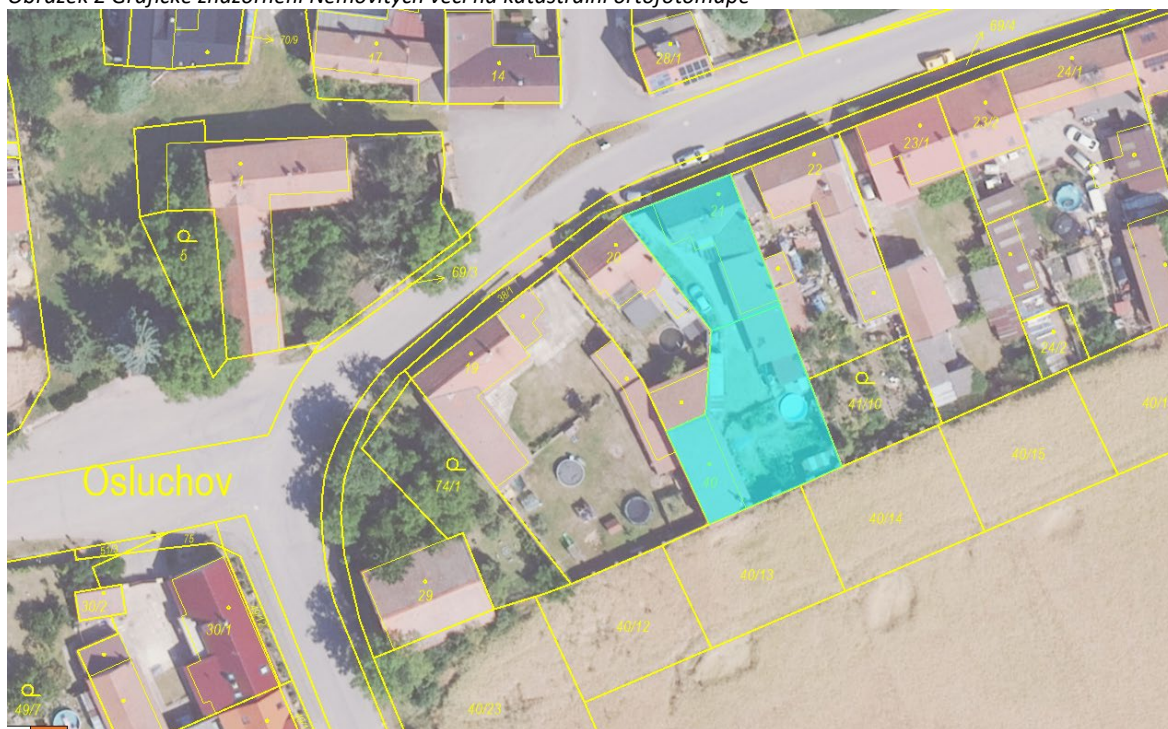
Tabulka 2 Identifikace Nemovitých věcí dle výpisu z katastru nemovitostí

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob ochrany
St. 21	259	Zastavěná plocha a nádvoří	
		Součástí je stavba č.p. 19	
St. 40	401	Zastavěná plocha a nádvoří	
		Součástí je stavba bez čp/če	

Zdroj: LV 38, k.ú. Osluchov

Obrázky níže zachycují Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.

Obrázek 2 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální ortofotomapě



Pozemek p.č. St. 21 a pozemek p.č. St. 40 v k.ú. č. Osluchov

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Věcná práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v Části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících z Úvěrové smlouvy č. 1214332701 vzniklé, nebo které vzniknou do 23.8.2054 do celkové výše 1.622.400,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 21, Parcela: St. 40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Pořadí k 18.09.2019 11:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Typ vztahu

o Zákaz zatížení

dle Úvěrové smlouvy č. 1214332701

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 21, Parcela: St. 40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne
13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden
dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Pořadí k 18.09.2019 11:10

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 172.500,-Kč s úrokem z prodlení ve výši 53.116,- Kč, smluvním
úrokem ve výši 4.582,- Kč a smluvní pokutou ve výši 1.725,- Kč

Oprávnění pro

MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle,
15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k

Parcela: St. 21, Parcela: St. 40

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Kladně 17 E-4/2023 -22 ze dne 19.09.2023. Právní moc ke dni 12.10.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 20:17:37. Zápis proveden dne
07.11.2023.

V-3029/2023-231

Pořadí k 31.08.2023 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 134.313,64 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k

Parcela: St. 21, Parcela: St. 40

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-2275/2023 -11 ze dne 19.09.2023.
Právní moc ke dni 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2023
10:21:38. Zápis proveden dne 31.12.2023.

V-3619/2023-231

Pořadí k 01.09.2023 00:00

V rámci ocenění nebude na daná zástavní práva (zákazy zcizení, aj.) kladen zřetel, neboť je předpokládáno, že prodejem by Předmět ocenění byl očištěn, resp. z výtěžku z prodeje by uvedené bylo uhrazeno a věcná práva vymazána. Pro potřeby ocenění je na Nemovitou věc nahlíženo jako na nemovitost prostou těchto věcných práv.

Plomby a upozornění

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-111/2023-231

Parcela: St. 40

V rámci ocenění nebude na dané upozornění kladen zřetel, neboť se jedná o řízení nesouladu pozemku p.č. St. 40 se skutečným stavem a na ocenění předmětné nemovité věci nemá vliv.

Proběhlé transakce s Předmětem ocenění

Katastrům nemovitostí je ve vztahu k Předmětu ocenění na příslušném listu vlastnictví (LV 38, k.ú. Osluchov) vedeno následující vkladové nabývací řízení:

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí na LV č. 38 v k.ú. Osluchov

- 18 -

- V-4657/2016-231
- V-2678/2019-231

Pod řízením V-4657/2016-231 je veden prodej Předmětu ocenění stávajícími vlastníky, a to na základě kupní smlouvy ze dne 30.12.2016 za částku 1 250 000 Kč.

Pod řízením V-2678/2019-231 je vedena koupě Předmětu ocenění stávajícími vlastníky, a to na základě kupní smlouvy ze dne 12.09.2019 za částku 1 690 000 Kč.

Lokace

Předmět ocenění se nachází v okrajové části obce Žižice, v lokalitě rezidenční zástavby na adrese Osluchov č.p. 19, 273 25 Žižice - Osluchov. Předmět ocenění je vzdálen cca 85 m od autobusové zastávky Žižice - Osluchov a cca 2 000 m od obecního úřadu Žižice. V místě jsou dobré parkovací podmínky před domem. Osluchov leží sedm kilometrů východně od města Slaný, na silnici Zvoleněves-Velvary.

Vlastní popis

Předmětem ocenění je rodinný dům a zemědělská stavba bez čp/če (adresa Osluchov č.p. 19, 273 25 Žižice – Osluchov). Jedná se o jednopodlažní stavbu se sklepem, zemědělskou stavbou a zahradou za domem. Severní stěnou je RD orientován ke komunikaci. Stavba RD byla vystavěna cca v roce 1960, je se sedlovou střechou, krytina pálená taška, venkovní omítka částečně vápenná, část domu bez omítky, okna plastová. Podle sdělení Povinné při místním šetření (bez možnosti ověření) dům prošel v minulosti rekonstrukcí. Při rekonstrukci došlo k obnově interiéru (rozvod elektřiny, podlahy, koupelna, vnitřní omítky, výměna oken a rekonstrukci kuchyně.

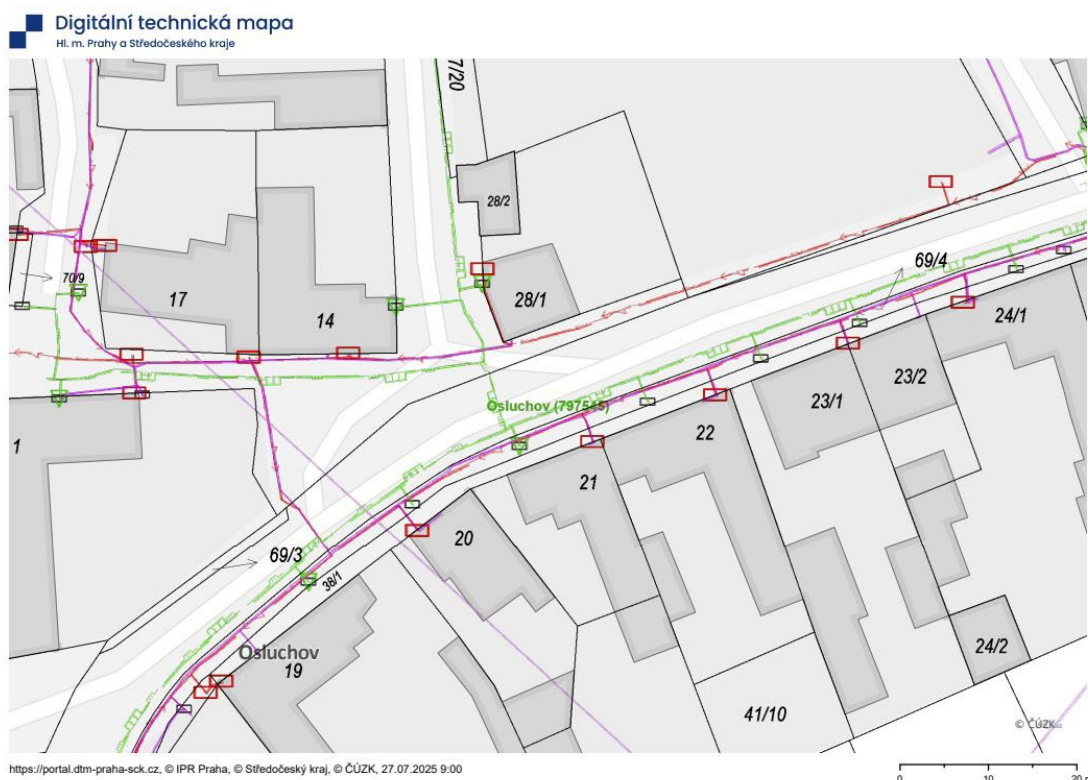
Na zahradě za domem je venkovní částečně zapuštěný bazén a travnatá plocha osázená okrasnými dřevinami. K Předmětu ocenění náleží vedlejší zemědělská stavba bez čp/če.

V domě se nachází byt dispozičně řešený jako 3+kk s jednou koupelnou. Vytápění a ohřev TUV je řešeno elektrickým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Okolní zástavba je klidná, rezidenční.

Technická infrastruktura

Obrázek níže zachycuje mapu technické infrastruktury – inženýrské sítě v místě Předmětu ocenění.

Obrázek 3 Mapa technické infrastruktury



Zdroj: <https://map.dtm-praha-sck.cz/>

Jak vyplývá z obrázku výše, v blízkosti Předmětu ocenění vede vedení elektrické sítě NN, plynovod STL a vodovodní řád. Předmět ocenění není napojen na všechny inženýrské sítě ve městě. Do domu není zaveden plyn.

Přístup

Přístup na Předmět ocenění je přes pozemek p.č 38/1 - druh pozemku ostatní plocha způsob využití ostatní komunikace, pozemek je ve vlastnictví obce Žižice č.p. 31, 27401 Žižice. Přístupnost Předmětu ocenění je možné považovat za bezproblémovou.

Ochrana Předmětu ocenění

Katastrem nemovitostí nejsou u Předmětu ocenění evidovány způsoby ochrany:

Povodňové / záplavové pásmo

Na následujícím obrázku je výstřížek mapy záplavových území vč. vyznačení Předmětu ocenění.

Obrázek 4 Povodňové a záplavové oblasti



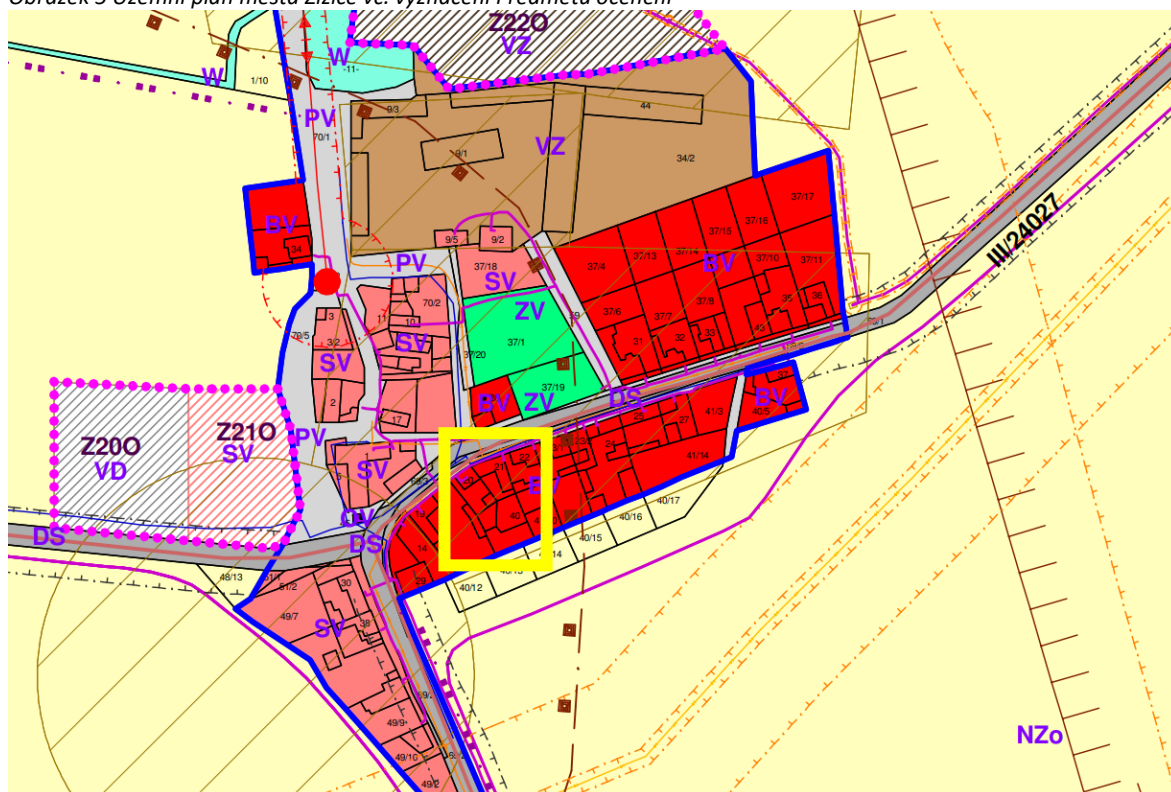
Zdroj: https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=14.181725&lat=50.2487842&scale=950

Dle povodňového informačního systému se Předmět ocenění nenachází v záplavovém území.

4.1.4 Územní plán

Na následujícím obrázku je výstřižek územního plánu města Žižice vč. vyznačení Předmětu ocenění.

Obrázek 5 Územní plán města Žižice vč. vyznačení Předmětu ocenění



Zdroj: <https://www.zizice.cz/uredni-deska?filesRenderer-objectId=6179445&id=634&action=detail&do=filesRenderer-download>

Předmět ocenění je územním plánem kategorizován v plochách:

- BV – plochy bydlení – v rodinných domech:

plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- základní občanská vybavenost
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkové, zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- při rozhodování o umístění stavby na ploše Z1DZ.1 požadovat posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 zák. č. 114/1992 Sb. stavby pro výrobní a nevýrobní služby a občanskou vybavenost za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- maloobchodní zařízení integrovaná do obytných staveb i samostatná za podmínky, že zásobování a parkování vozidel výrazně nenaruší kvalitu okolního prostředí
- administrativní zařízení za podmínky, že svým provozováním významně nezvýší dopravní zátěž v území a potřeby parkování budou řešeny odpovídajícím způsobem mimo profil vozovky Nepřípustné využití:
- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví
- novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- úpravy stávajících staveb budou respektovat výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² – 2000 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m² u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou

Předmět ocenění je využíván způsobem v souladu s územním plánem.

4.1.5 Analýza trhu

Vývoj cen RD

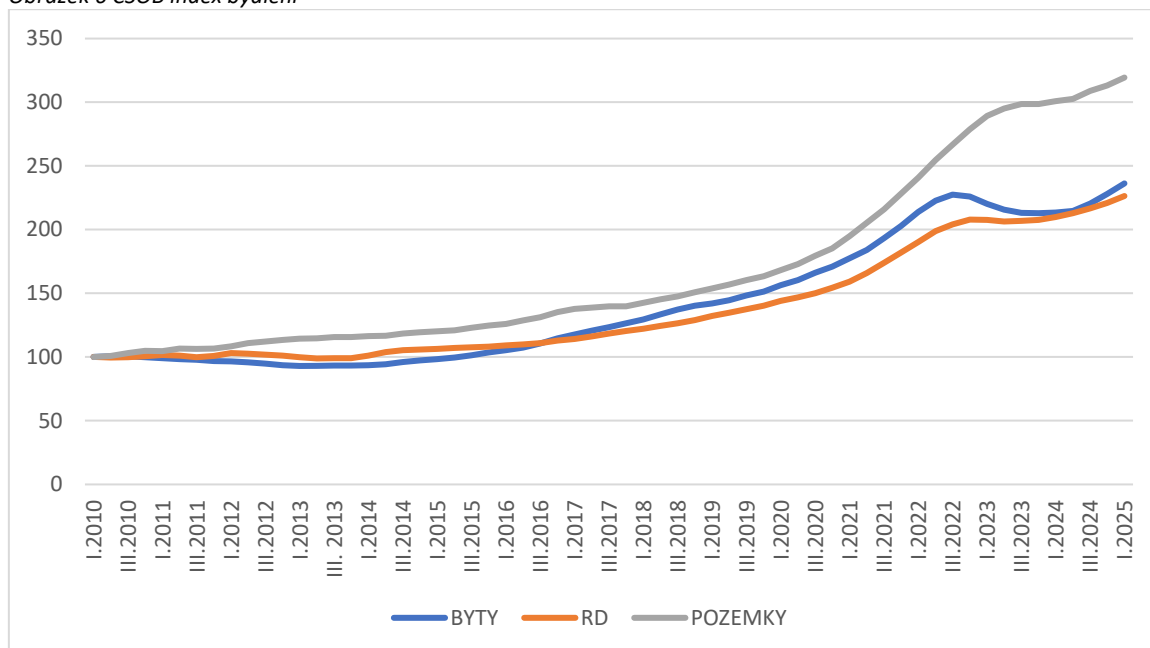
Rodinné domy jsou jedním ze základních typů nemovitostí obchodovaných na nemovitostním trhu, v drtivé většině jsou domy využívány pro účely bydlení svých vlastníků. Financování koupě rodinných domů nejčastěji probíhá kombinací zdrojů (hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, aj.) a vlastních zdrojů kupujících.

ČSOB index

Globální pohled na trh s rodinnými domy v České republice může poskytnout ČSOB Index. ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB INDEX, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. V prvním čtvrtletí 2025 zrychlily tempo růstu ceny všech typů nemovitostí. Ceny domů vzrostly meziročně o 6,3 %. Na trhu s rodinnými domy bojem poptávky proti minulému čtvrtletí mírně vzrostl. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Obrázek 6 ČSOB index bydlení



Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+1,1	209,9	+6,3
Q2/2024	+1,5	213,0	
Q3/2024	+1,8	216,8	
Q4/2024	+1,9	220,9	
Q1/2025	+2,5	226,4	

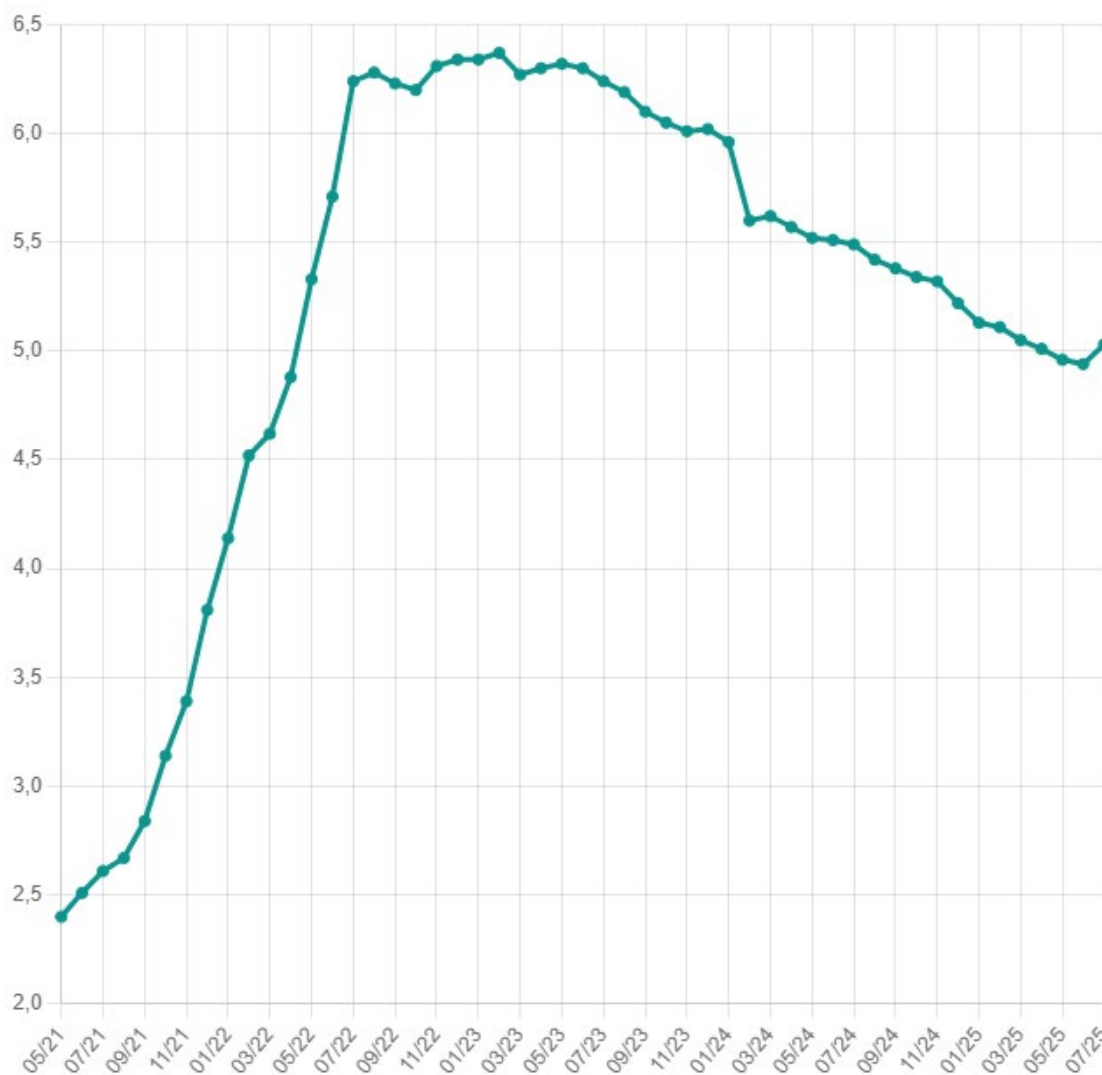
Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSOB index bydlení

Jak je patrné o obrázku výše, ceny rodinných domů od roku 2010 v ČR v podstatě neustále rostou, vyjma drobné korekce v letech 2022-2023.

Vývoj sazby hypoték

Většina nákupů rezidenčních nemovitostí v ČR probíhá s využitím hypotéčního úvěru, proto jako jeden z klíčových parametrů při rozhodování o koupi nemovitosti jsou úrokové sazby u těchto typů úvěrů. Swiss Life Hypoindex je měsíční ukazatel, který odráží vážený aritmetický průměr nabídkových úrokových sazeb hypotečních úvěrů pro LTV (loan to value - **procentní poměr mezi** výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti) do 80 %, tedy hypoték s poměrem půjčky k hodnotě nemovitosti nejvýše 80 %. Data jsou zpracována z reálných nabídek bank na začátku každého měsíce (vydává se vždy kolem 5. pracovního dne) a sazby jsou váženy podle objemu poskytnutých úvěrů – čím více hypoték banka poskytne, tím větší váhu její sazba v indexu má. Index kombinuje sazby s různými dobami fixace (např. 1-, 3- a 5letou), přičemž zohledňuje jejich rozdíly. Výsledkem je průběžný trendový ukazatel úroveň hypotečních sazeb.

Obrázek 7 Swiss Life Hypoindex – vývoj



Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Jak je patrné z obrázku výše, úrokové sazby hypoték atakovaly svá maxima sledovaného období v letech 2022-2023, následně od konce roku 2023 vykazují tyto sazby setrvalý pokles.

Realitní trh v Žižicích, okres Kladno

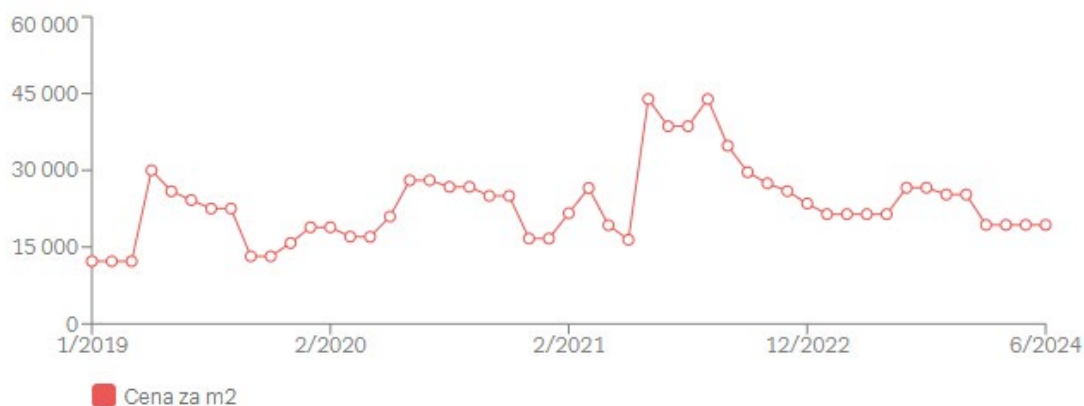
Realitní trh v Žižicích je na průměrné úrovni, vzhledem k blízkosti a dobré dopravní dostupnosti větší měst. Dle dat Českého statistického úřadu činila průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v okrese Kladno v obcích do 1 999 obyvatel v letech 2021-2023 celkem 40 643 Kč/m², zatímco v celém Středočeském kraji to bylo 56 155 Kč/m², a průměrně v ČR 46 541 Kč/m² (dostupné z: odkaz¹). Žižice jsou v tomto ohledu obcí ve Středočeském kraji s nejnižší průměrnou kupní cenou RD.

¹https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5072&katalog=31782&pvo=CEN13A&pvo=CEN13A&evo=v57575_!_VUZE MI-97-101JM_1&c=v57577~1__RP2021RK2023MP01MK12DP01DK31

Další pohled na lokální trh s rodinnými domy v Žižicích a blízkém okolí je možné založit na základě inzerce nabídek k prodeji rodinných domů na veřejných portálech.

Následující obrázek zachycuje vývoj nabídkových cen k prodeji RD v Žižicích a blízkém okolí zveřejněných na portálu sreality.cz.

Obrázek 8 Vývoj nabídkových cen RD v Žižicích a blízkém okolí



Zdroj: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?typ=domy&lokalita=m%C4%9Bstsk%C3%A1%20%C4%8D%C3%A1st%20Osluchov®ion-id=13480&stav=pred-rekonstrukci®ion-tyt=ward&obdobi-od=2019-01>

Jak je patrné z obrázku výše, který zachycuje vývoj nabídkových cen rodinných domů v Žižicích a blízkém okolí v období let 2020-2025 nabídkové ceny rostou. Z obrázku vyplývá, že v roce 2022 došlo ke korekci nabídkových cen, což odpovídá poklesu ČSOB indexu bydlení i vrcholu úrokových sazeb hypoték v dané době.

S ohledem na nejistotu, kterou na lokálním realitním trhu lze pozorovat výše, bude dále pracováno s předpokladem, že ceny rodinných domů v období let 2024-2025 ve vztahu k datu ocenění jsou v obdobné úrovni.

V období let 2020-2025 průměrné jednotkové ceny RD v Žižicích a blízkém okolí zaznamenaly jistý vývoj, přičemž:

- Jednotková cena RD 10/2019 – 13 940 Kč/m²
- Jednotková cena RD 06/2024 – 19 333 Kč/m² (v roce 2025 není evidován žádný prodej RD)
- Index změn cen RD v Žižicích a blízkém okolí v daném období tedy činí $(19\,333\text{ Kč/m}^2 / 13\,940\text{ Kč/m}^2) 1,47$.

Postavení Předmětu ocenění na nemovitostním trhu

Předmětem ocenění je rodinný dům v okrajové části Osluchov v obci Žižice. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci v relativně dobrém stavebně-technickém stavu, náleží k němu menší zahrada s nadzemním bazénem, se zastřešenou terasou a s vedlejší zemědělskou stavbou. Dům je jednopodlažní s půdou, malým sklepem a se sedlovou střechou, která je pokryta pálenou taškou. Další část přístavby RD je neomítnutá (v této části nebylo možné provést MŠ). Vedlejší zemědělská stavba je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, na střeše pálená taška. Do domu zavedena voda a elektřina. Kanalizace řešena ČOV. Plyn do domu zaveden není, přípojka je před domem. Svody z pozinkované plochy, elektřina třífázová, hromosvod není, vrata plechová, vstupní dveře

plastové, vnitřní dveře dřevěné, zárubně kovové, podlaha keramická dlažba, pokoje koberce, okna plastová s dvojsklem, základy betonové bez izolace, omítky štukové, vytápění elektrokotel a tuhá paliva. Dům sestává z jídelny, kuchyně koupelny, obývacího pokoje a dvou průchozích pokojů.

Výměry pokojů:

jídelna: 4,71 m x 3,35 m tj. 15,78 m²

obývací pokoj: 4,00 m x 4,60 m tj. 18,40 m²

kuchyň: 2,00 m x 2,10 m tj. 4,20 m²

koupelna: 2,30 m x 1,75 m tj. 4,03 m²

pokoj 1: 3,80 m x 3,87 m tj. 14,70 m²

pokoj 2: 4,18 m x 4,40 m, tj. 18,39 m²

výška stropů: 2,48 m

Následující tabulka zachycuje přehled výměr Předmětu ocenění. Výměry byly určeny vlastním měřením při MŠ a z KN.

Tabulka 3 Přehled výměr Předmětu ocenění

Parametr	Hodnota
Výměra pozemku St. 21	259 m ²
Výměra pozemku St. 40	401 m ²
Výměra pozemku celkem	660 m ²
Zastavěno RD celkem	190 m ²
Obytná část RD	95 m ²
Vedlejší stavby	80 m ²
Ostatní pozemky (dlážděný dvůr)	61 m ²
Ostatní pozemky (zahrada)	329 m ²
Zastavěnost RD	29 %
Zastavěnost vedlejší stavbou (m ²)	12 %

Zdroj: vlastní zpracování dle KN

Zpracovatel provedl analýzu trhu co do porovnatelných nemovitostí, založenou na datech realizovaných prodejů uveřejněných v KN, datech o historických nabídkách prodeji v SW Ikarus21 i aktuálních nabídkách k prodeji dostupných v SW Ikarus21 a inzertních serverech nemovitostí (sreality.cz). Při analýze byly dohledávány srovnatelné nemovitosti nacházející se v radiusu cca 10 km od Předmětu ocenění a byly realizovány v letech 2024-2025.

Vzhledem k tomu, že z katastru nemovitostí nelze zjistit užitnou plochu staveb a pro ocenění je klíčové pracovat s porovnatelnými měrnými jednotkami, rozhodl se Zpracovatel pracovat s normou ČSN EN 15221-6 (762101). V této normě jsou vymezeny plochy dle facility managementu – hrubá podlahová plocha (Gross Floor Area – GFA). Hrubá podlahová plocha bude stanovena jako součin ploch podlaží v m² a příslušného koeficientu, který nahrazuje výměry tzv. nevyužitelných ploch, kterými bývají atria, dutiny (volné prostory v interiéru přes několik podlaží), nevyužitelné konstrukční prostupy, instalační šachty nebo i celá technická podlaží. Základní koeficient pro výpočet hrubé podlahové plochy byl stanoven na 0,8. Stejně tak bylo uvažováno ve výpočtech u porovnávaných vzorků, aby byla měrná jednotka porovnatelná. Koeficient podkroví (využití šikmých střeš) byl stanoven na 0,5 s ohledem na jeho nižší využitelnost oproti ostatním podlažím. V případě specifického členění (částečná zapuštěnost do terénu, přístavku a přestavku) je možné

dále tento koeficient individualizovat. Koeficient zem. stav. a neobývané části domu byl stanoven na 0,2 s ohledem na její nižší využitelnost oproti RD.

Vypočtené hodnoty Předmětu ocenění na základě údajů z katastru nemovitostí jsou uvedeny níže. Zastavěná plocha hlavní stavby Předmětu ocenění je dle katastru nemovitostí 190 m². Zastavěná plocha zemědělské stavby Předmětu ocenění je dle katastru nemovitostí 80 m².

Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy Předmětu ocenění

HPP Předmětu ocenění			
	Zastavěná plocha	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	95	0,8	76
Neobytná část RD	95	0,2	19
Zem.stav.	80	0,2	16
Celkem	270	--	111

Zdroj: vlastní úprava dle Katastru nemovitostí

Hrubá podlahová plocha Předmětu ocenění byla po zaokrouhlení stanovena na **111 m²**.

Velikost zahrady a dlážděného dvora Předmětu ocenění, byla určena jako rozdíl celkové evidenční výměry pozemku parc. č. St. 21 a pozemku p.č. St. 40, k.ú. Osluchov – 660 m², očištěna o plochu zastavěnou rodinným domem (190 m²) a vedlejší zem. stavby (80 m²) a činí tedy 390 m² (660 m² – 98 m² - 80 m²).

4.2 Stanovení kritérií výběru

Pro samotné ocenění byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění, a to zejména s ohledem na dostatek dohledaných dat k porovnání. Ocenění bude založeno na realizovaných transakcích se srovnatelnými nemovitostmi.

S ohledem na zjištění, že jednotlivé dohledané srovnatelné mohou vykazovat mírné odchylky co do cenotvorných faktorů, budou tyto upraveny korekčními koeficienty.

Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírký listin ČÚZK upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Další relevantní odlišnosti jsou upraveny přiměřenými koeficienty.

Úpravy v případě **stanovení tržní hodnoty Předmětu ocenění** jednotlivými koeficienty zohledňují:

K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 4 % ročně. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu $4\%/12$ měsíců * počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do července 2025.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích, vzdálenosti k bodům zájmu (park, obchody, centrum města, aj.) a jejich atraktivnosti pro rezidenční bydlení.

K3 stavebně-technický stav – koeficient zohledňuje rozdíly stavebně-technického stavu, zejména se zaměřením na prvky dlouhé životnosti (střecha, výplně stavebních otvorů, aj.).

K4 velikost zastavěné plochy RD – koeficient zachycuje rozdíl ve výměře zastavěných ploch. V tomto ohledu lze pozorovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a výměrou zastavěných ploch, tedy

že s vyšší zastavěnou plochou klesá jednotková cena. Tento efekt vychází z předpokladů klesajícího užítku, realizací úspor z rozsahu a modelu tržní rovnováhy.

K5 ostatní stavby a příslušenství – koeficient vyjadřuje skutečnost, jaké vedlejší stavby a příslušenství dále náleží k daným nemovitostem.

K6 velikost zahrady – koeficient zohledňuje velikost zahrady příslušící k nemovitosti.

K7 zohlednění ocenění velikosti spoluvlastnického podílu o velikosti ½

Ocenění je provedeno na základě porovnání s obdobnými reprezentanty realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, které bylo možné dohledat v širším okolí oceňovaného majetku se zohledněním specifických podmínek námi oceňovaného majetku. Vzhledem k tomu, že reprezentanti mají různé parametry, je ocenění provedeno přepočtem na 1 m² hrubé podlahové plochy.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. Počet koeficientů není dán žádným závazným předpisem, ale měl by objektivně zohlednit rozdílnosti srovnávaného majetku.

V rámci použitých reprezentantů byly použity konečné ceny transakcí.

4.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

4.3.1 Výčet srovnatelných vzorků

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik vhodných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy.

Tabulka 5 Přehled srovnávacích případů

Č.	Lokalita	Umístění
1	k.ú. Vítov, obec Žižice	p.č. st. 36, p.č. 69/15
2	k.ú. Žižice, obec Žižice	p.č. st. 63
3	k.ú. Hobšovice, obec Hobšovice	p.č. st. 31
4	k.ú. Zvoleněves, obec Zvoleněves	p.č. st. 260, p.č. 233/3
5	k.ú. Ješín, obec Velvary	p.č. st. 97, p.č. 39/4

Zdroj: Vlastní zpracování


Jednotlivé vybrané srovnávací případy jsou blíže specifikovány v tabulce níže.

Tabulka 6 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případ 1	
Katastrální území	Vítov, obec Žižice
Umístění:	p.č. st. 36, p.č. 69/15
Datum transakce:	1.11.2024
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	2 800 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	297
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	130
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	43
Výměra zahrady (m ²)	124
Zastavenost RD všech pozemků	43%
Hrubá podlahová plocha (m ²)	104
Číslo řízení:	V-3354/2024-231
Jednotková cena transakce:	26 923 Kč/m ²

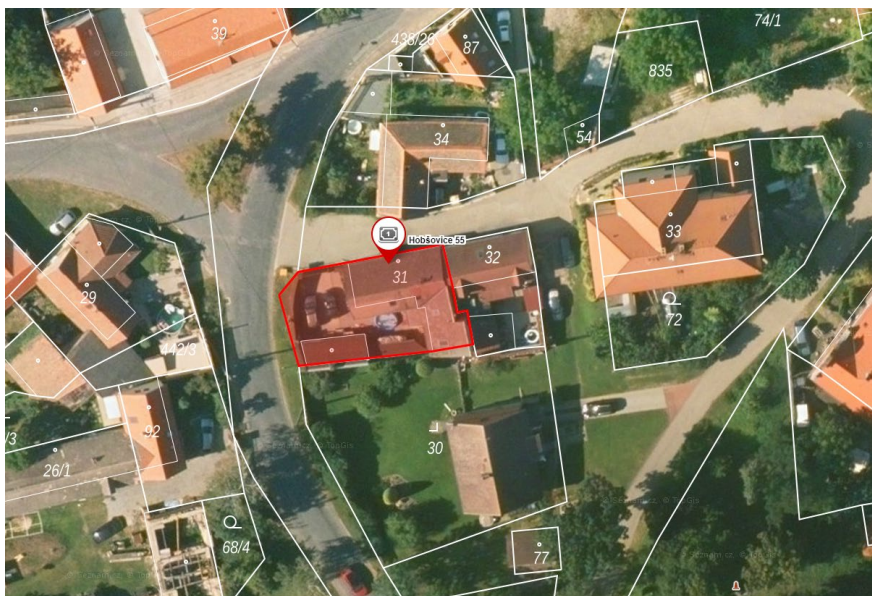
Realizovaný prodej RD na adrese Vítov č.p. 25. Dům před rekonstrukcí. Na pozemku se nachází přístavba.



Srovnávací případ 2	
Katastrální území	Žižice, obec Žižice
Umístění:	p.č. st. 63
Datum transakce:	5.2.2025
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	6 200 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	440
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	190
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	0
Výměra zahrady (m ²)	250
Zastavěnost RD všech pozemků	43%
Hrubá podlahová plocha (m ²)	152
Číslo řízení:	V-347/2025-231
Jednotková cena transakce:	40 789 Kč/m ²
Realizovaný prodej RD na adrese Žižice č.p. 47. Dům po rekonstrukci. Na pozemku se nachází přístavba.	
	
	

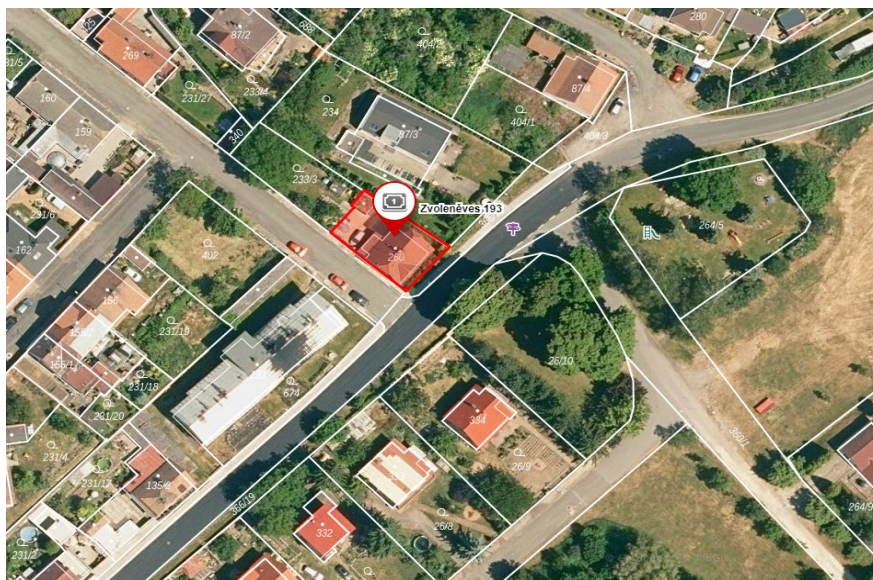
Srovnávací případ 3	
Katastrální území	Hobšovice, obec Hobšovice
Umístění:	p.č. st. 31
Datum transakce:	19.12.2024
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	5 590 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	305
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	120
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	30
Výměra zahrady (m ²)	155
Zastavěnost RD všech pozemků	49%
Hrubá podlahová plocha (m ²)	171
Číslo řízení:	V-3900/2024-231
Jednotková cena transakce:	32 690 Kč/m ²


Realizovaný prodej RD na adrese Hobšovice č.p. 55. Dům po rekonstrukci. Na pozemku se nachází přístavba.



Srovnávací případ 4	
Katastrální území:	Zvoleněves, obec Zvoleněves
Umístění:	p.č. st. 260, p.č. 233/3
Datum transakce:	17.07.2024
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	5 190 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	564
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	100
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	15
Výměra zahrady (m ²)	449
Zastavěnost RD všech pozemků%	20%
Hrubá podlahová plocha (m ²)	138
Číslo řízení:	V-2195/2024-231
Jednotková cena transakce:	37 609 Kč/m ²

Realizovaný prodej RD na adrese Zvoleněves č.p. 193. RD po částečné rekonstrukci. Na pozemku se nachází přístavba.



Srovnávací případ 5	
Katastrální území	Ješín, obec Velvary
Umístění:	p.č. st. 97, p.č. 39/4
Datum transakce:	3.12.2024
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	8 990 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	1 826
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	120
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	36
Výměra zahrady (m ²)	1 670
Zastavěnost RD všech pozemků	9%
Hrubá podlahová plocha (m ²)	198
Číslo řízení:	V-3708/2024-231
Jednotková cena transakce:	45 404 Kč/m ²
Realizovaný prodej RD na adrese Ješín č.p. 85. Dům po rekonstrukci. Na pozemku se nachází přístavby.	
	

Zdroj: Katastr nemovitostí, mapy.cz, vlastní zpracování

5 ZNALECKÝ POSUDEK

5.1 Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat byly jednotlivé porovnatelné vzorky zkoumány a komparovány s Předmětem ocenění zejména ve vztahu ke kvalitativním i kvantitativním charakteristikám, které je možné považovat za cenotvorné faktory.

5.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty

Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Tabulka 7 Analýza dat

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Vítov, obec Žižice	
Umístění:	p.č. st. 36, p.č. 69/15	
Datum transakce:	1.11.2024	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	2 800 000 Kč	
Výměra celkem (m ²)	297	
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	130	
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	43	
Zastavěnost RD všech pozemků	43%	
Výměra zahrady (m ²)	124	
Hrubá podlahová plocha (m ²)	104	
Číslo řízení:	V-3354/2024-231	
Jednotková cena transakce:	26 923 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		26 990 Kč/m ²
K2 lokalita	bez vlivu	1,00
K3 stavebně-technický stav	horší	1,10
K4 velikost zastavěné plochy RD	menší	0,90
K5 ostatní stavby a příslušenství	bez vlivu	1,00
K6 velikost zahrady	menší	1,10
K7 velikost spoluvlastnického podílu	½	0,90
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,98
Upravená jednotková cena		26 450 Kč/m²

Srovnávací případ 2	
Katastrální území	Žižice, obec Žižice
Umístění:	p.č. st. 63
Datum transakce:	5.2.2025
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	6 200 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	440
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	190
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	0
Zastavěnost RD všech pozemků	43%
Výměra zahrady (m ²)	250
Hrubá podlahová plocha (m ²)	152
Číslo řízení:	V-347/2025-231
Jednotková cena transakce:	40 789 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase	1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase	41 605 Kč/m ²
K2 lokalita	0,90
K3 stavebně-technický stav	0,80
K4 velikost zastavěné plochy RD	1,00
K5 ostatní stavby a příslušenství	1,00
K6 velikost zahrady	1,10
K7 velikost spoluvlastnického podílu	0,90
Jednotková upravená cena	
Celková úprava	0,71
Upravená jednotková cena	29 540 Kč/m²

Srovnávací případ 3	
Katastrální území	Hobšovice, obec Hobšovice
Umístění:	p.č. st. 31
Datum transakce:	19.12.2024
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	5 590 000 Kč
Výměra celkem (m ²)	305
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	120
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	30
Zastavěnost RD všech pozemků	49%
Výměra zahrady (m ²)	155

Hrubá podlahová plocha (m ²)	171	
Číslo řízení:	V-3900/2024-231	
Jednotková cena transakce:	32 690 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		33 671 Kč/m ²
K2 lokalita	bez vlivu	1,00
K3 stavebně-technický stav	lepší	0,90
K4 velikost zastavěné plochy RD	bez vlivu	1,00
K5 ostatní stavby a příslušenství	bez vlivu	1,00
K6 velikost zahrady	menší	1,10
K7 velikost spoluvlastnického podílu	½	0,90
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,89
Upravená jednotková cena		29 967 Kč/m²

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Zvoleněves, obec Zvoleněves	
Umístění:	p.č. st. 260, p.č. 133/3	
Datum transakce:	17.07.2024	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	5 190 000 Kč	
Výměra celkem (m ²)	564	
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	100	
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	15	
Zastavěnost RD všech pozemků	20%	
Výměra zahrady (m ²)	449	
Hrubá podlahová plocha (m ²)	138	
Číslo řízení:	V-2195/2024-231	
Jednotková cena transakce:	37 609 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,04
Jednotková hodnota po úpravě v čase		39 113 Kč/m ²
K2 lokalita	lepší	0,90
K3 stavebně-technický stav	bez vlivu	1,00
K4 velikost zastavěné plochy RD	menší	0,90
K5 ostatní stavby a příslušenství	bez vlivu	1,00
K6 velikost zahrady	větší	0,90
K7 velikost spoluvlastnického podílu	½	0,90
Jednotková upravená cena		

Celková úprava	0,66
Upravená jednotková cena	25 815 Kč/m²

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Ješín, obec Velvary	
Umístění:	p.č. st. 97, p.č. 39/4	
Datum transakce:	3.12.2024	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	8 990 000 Kč	
Výměra celkem (m ²)	1 826	
Výměra zastavěné plochy RD (m ²)	120	
Výměra zastavěné plochy ostatních staveb (m ²)	36	
Zastavěnost RD všech pozemků	9%	
Výměra zahrady (m ²)	1 670	
Hrubá podlahová plocha (m ²)	198	
Číslo řízení:	V-3708/2024-231	
Jednotková cena transakce:	45 404 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		46 766 Kč/m ²
K2 lokalita	lepší	0,90
K3 stavebně-technický stav	výrazně lepší	0,80
K4 velikost zastavěné plochy RD	menší	0,90
K5 ostatní stavby a příslušenství	bez vlivu	1,00
K6 velikost zahrady	větší	0,90
K7 velikost spoluvlastnického podílu	½	0,90
Jednotková upravená cena		
Celková úprava	0,52	
Upravená jednotková cena	24 318 Kč/m²	

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2 Výsledky analýzy dat

5.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy upraveny celkovou korekcí.

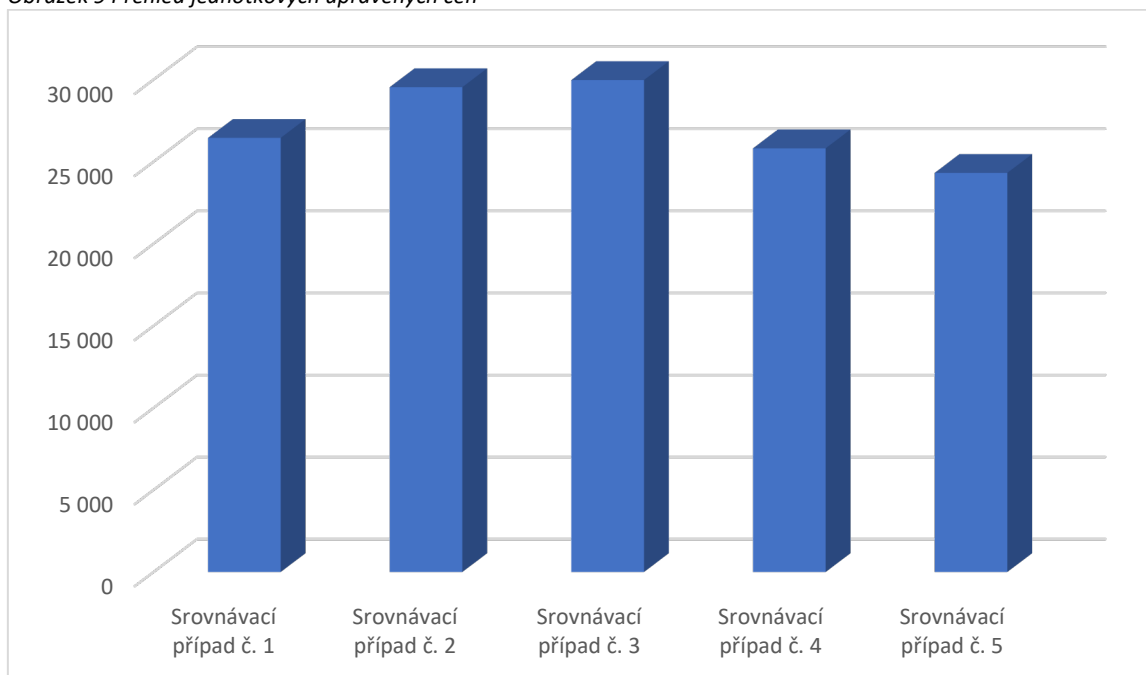
Tabulka 8 Určení jednotkové porovnávací hodnoty

Výpočet jednotkové porovnávací hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	26 450 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	29 540 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	29 974 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	25 815 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	24 318 Kč/m ²
Průměrná jednotková hodnota:	27 219 Kč/m²
1. Kvartil	25 067 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	26 450 Kč/m²
3. Kvartil	28 757 Kč/m²
Použitá jednotková porovnávací hodnota:	26 450 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování

Následující obrázek graficky zachycuje upravené jednotkové ceny porovnávaných nemovitostí.

Obrázek 9 Přehled jednotkových upravených cen



Zdroj: Vlastní zpracování

Jednotková porovnávací hodnota předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními

hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 9 Určení porovnávací hodnoty

Výsledná porovnávací hodnota	
Výměra	111 m ²
Jednotková porovnávací hodnota	26 450 Kč/m ²
Celkem	2 935 950 Kč
Porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí:	1 467 975 Kč
Porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí po rámcovém zaokrouhlení:	1 467 980 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2.2 Rámcové ověření ocenění

Z katastru nemovitostí vyplývá, že s Předmětem ocenění se v minulosti obchodovalo, konkrétní kupní smlouva je vložena do KN pod řízením: V-2678/2019-231, kterou stávající vlastníci kupovali Nemovitou věc za částku 1 690 000 Kč.

Z analýzy trhu v kap. 4.1.5 vyplývá, že cena rodinných domů se v Osluchově a blízkém okolí (do 10 km) mezi roky 2019-2025 se nepatrně změnila, vyjádřeno indexem cca 1,47.

Při převodu kupní ceny z roku 2019 na cenovou úroveň 07/2025 tak bude využito právě daného indexu. Kupní cena Předmětu ocenění převedena na cenovou hladinu 07/2025 činí 2 484 300 Kč (1 690 000 Kč * 1,47).

Při zpětné komparaci tržní hodnoty Předmětu ocenění stanovené v předcházející kapitole a kupní ceně transformované na stávající cenovou úroveň je možné dospět k závěru o nepatrné rozdílnosti obou hodnot (2 935 950 Kč – 2 484 300 Kč), což je adekvátní k provedené částečné rekonstrukci rodinného domu (rekonstrukce interiéru, výměna oken atd.) Zpracovateli nejsou známy další okolnosti předchozí transakce, tedy zda se jedná o cenu skutečně volně sjednanou na trhu, nebo zda se do ní promítaly mimořádné vlivy. Zpracovateli byly zpřístupněny vnitřní prostory Nemovité věci a interiér Nemovité věci je v lepším stavu, po částečné rekonstrukci.

Předkládané ocenění je založeno na pěti skutečně realizovaných transakcích srovnatelných nemovitostí v letech 2024-2025 ve městě Žižice a blízkém okolí, což dává ocenění poměrně vysokou robustnost.

6 ODŮVODNĚNÍ

6.1 Interpretace výsledků analýzy

Znalecký posudek stanovuje tržní hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí zapsaných na LV 38, k.ú. Osluchov k rozhodnému datu (25.07.2025), resp. v aktuální cenové hladině. Nejprve byla definována hledaná kategorie hodnoty (tržní hodnota), dále došlo k deskripci Předmětu ocenění a analýze trhu. Z analýzy trhu vyplynulo, že trh s rezidenčními nemovitostmi (rodinné domy) v Osluchově je poměrně specifický, a v podstatě se nemovité věci na tomto trhu obchodují velmi málo. Z analýzy vyplynulo, že trh s nabídkami RD k prodeji v Osluchově a blízkém okolí má poměrně stabilní nabídkové ceny, což vnáší do místního trhu poměrně vysokou jistotu spojenou s dalším vývojem. Na základě analýzy uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí zapsaných v KN a uskutečněných v letech 2024-2025 byl dohledán dostatek srovnatelných nemovitostí, díky čemuž byla pro ocenění využita metoda přímého porovnání. Do ocenění vstupovalo pět sjednaných transakcí, s mírně větší odlišností v hlavních cenotvorných faktorech mezi srovnatelnými nemovitostmi a Předmětem ocenění byl vyrovnán aplikací korekčních koeficientů. Pro přepočtení cen byla zvolena jednotková cena za 1 m² hrubé podlahové plochy hlavní stavby. Aplikací upravené jednotkové ceny na výměru Předmětu ocenění bylo dospěno k závěru o její ceně obvyklé. Tržní hodnota je určena jako bodový odhad pravděpodobnosti ve výši mediánu takto získaných vzorků.

Zpracovateli bylo umožněno provést místní šetření v interiéru Nemovité věci, a je tak pracováno se stavem interiéru po rekonstrukci domu. S ohledem na možnost provést prohlídku domu bylo identifikováno příslušenství, a to:

Příslušenství:

- Přípojky inženýrských sítí
- Venkovní bazén
- Zastřešená terasa
- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Vrata
- Další venkovní úpravy

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,

- Věcná břemena nejsou uvedena na LV (příloha č. 1), ostatní se nepodařilo zjistit.

Získanou porovnávací hodnotu je možné chápat jako tržní hodnotu Předmětu ocenění. Tržní hodnotu lze vnímat jako nejpravděpodobněji očekávatelnou dosažitelnou částku při prodeji Předmětu ocenění na volném trhu mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně uvážlivě, a nikoliv v tísní.

Ověřením získané tržní hodnoty Předmětu ocenění s v minulosti nastalou transakcí s danou nemovitostí bylo zjištěno, že stanovená tržní hodnota rámcově odpovídá dříve sjednané kupní ceně a provedené částečné rekonstrukci.

6.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech z nemovitostního trhu.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci i jednotlivým vzorkům jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota. Předmětné nemovité věci.

7 ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

- *Stanovení tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí evidovaných na LV 38, k.ú. Osluchov.*

7.2 Závěrečný výrok

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ½ nemovitých věcí zapsaných na LV 38 k.ú. Osluchov

k rozhodnému datu je stanovena ve výši:

1 467 980 Kč

(slovy: jeden milión čtyři sta šedesát sedm tisíc devět set osmdesát korun českých)

7.3 Podmínky správnosti závěru

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián (prostřední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější bodový odhad tržní hodnoty.

Předpokládaná platnost výše tržní hodnoty lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu tří až šest kalendářních měsíců.

Řešená nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, při ocenění je tak uvažováno s průměrným stavem vnitřních prostor a odpovídající funkčností jednotlivých prvků.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

8 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí	9
Příloha č. 2 – Usnesení	9
Příloha č. 3 - Fotodokumentace	3

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2025 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 1664/23 pro Soudní exekutor
Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533157 Žižice
 Kat.území: 797545 Osluchov List vlastnictví: 38
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Hora Radek a Horová Petra, Osluchov 19, 27325 Žižice	740702/0676	795215/0668

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 21		259	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21</i>					
St. 40		401	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40</i>					

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících z Úvěrové smlouvy č. 1214332701 vzniklé, nebo které vzniknou do 23.8.2054 do celkové výše 1.622.400,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 21, Parcela: St. 40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Pořadí k 18.09.2019 11:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1214332701/1 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 11:10:45. Zápis proveden dne 09.10.2019; uloženo na prac. Slaný

V-2559/2019-231

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

Příloha č. 2 – Usnesení

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Č.j. 198EX 1664/23-154

Sp.zn.opr.: 7012108432,1203005690

Usnesení

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kladně ze dne 22.06.2023 č.j. 59 EXE 508/2023-8, podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 119925/2023-7 ze dne 09.05.2023, a na základě pověření Okresního soudu v Kladně č.j. 52EXE 548/2023-8 ze dne 17.7.2023 podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 131982/2023-6 ze dne 24.05.2023, k uspokojení pohledávky oprávněného **1/ Home Credit a.s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, proti povinnému **1/ Petra Horová**, RČ: 795215/0668, bytem Osluchov č.p. 19, Žižice, PSČ: 273 25, ve výši 510.673,01 Kč s příslušenstvím, rozhodl

ustanovuje

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí **Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**, IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, Praha 12000, kterému ukládá, aby **do 30 dnů** po obdržení tohoto usnesení vyhotovil ve trojím provedení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 1664/23-18 ze dne 27.06.2023, ve znění usnesení o částečném zrušení exekučního příkazu č.j. 198EX 1664/23-136 ze dne 14.3.2025, a to:

spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ ve vlastnictví povinné, a to na nemovitých věcech:

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 533157 Žižice

Kat.území: 797545 Osluchov

List vlastnictví: 38

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

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	21	259	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21					
St.	40	401	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					

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

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. **u k l á d á povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Exekutorský úřad Brno – venkov
soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Odůvodnění:

Na základě pověření Okresního soudu v Kladně ze dne 22.06.2023 č.j. 59 EXE 508/2023-8 byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 119925/2023-7 ze dne 09.05.2023 a na základě pověření Okresního soudu v Kladně č.j. 52EXE 548/2023-8 ze dne 17.7.2023 podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 131982/2023-6 ze dne 24.05.2023 k vymožení peněžitě pohledávky oprávněného ve výši 510 673.01 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce.

Exekučním příkazem č.j. 198EX 1664/23-18 ze dne 27.06.2023 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Dnem 29.07.2023 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí. Usnesení o částečném zrušení exekučního příkazu č.j. 198EX 1664/23-136 bylo vydáno dne 14.3.2025.

Exekuční příkaz nabyt právní moci dne 23.04.2024 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést. Usnesení o částečném zrušení exekučního příkazu č.j. 198EX 1664/23-136 ze dne 14.3.2025 nabylo právní moci dne 21.3.2025.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovité věci v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí.

Poučení: I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude

mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 07.07.2025

Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová
Exekutorský úřad Brno - venkov
adresa: Špitálka 122/33, 602 00 Brno

tel: +420 516 415 340
e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz
datová schránka: n67547u
internetové stránky: www.exekutorbrnovenkov.cz

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 22.4.2024

Č.j. 198EX 1664/23-18
Sp.zn.opr.: 7012108432

Mgr. Jaroslava Schafferová,
Soudní exekutor, EÚ Brno - venkov
dne 20.6.2025

EXEKUČNÍ PŘÍKAZ

K PROVEDENÍ EXEKUCE PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ

Povinný:	Petra Horová, Osluchov č.p. 19, Žižice, 27325, IČ: 87930706, RČ: [REDAKOVANÉ]
Vymáhaná peněžitá povinnost: (pohledávka navýšená o pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného ke dni vydání exekučního příkazu) ¹	308.915,- Kč
Oprávněný: zastoupený:	Home Credit a.s. se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, IČ: 26978636, práv. zast. advokátem Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00, IČ: 87901463
Nemovitá věc:	
Pověření soudního exekutora vydal:	Okresní soud v Kladně dne 22.06.2023 pod č. j. 59 EXE 508/2023-8
Exekuční titul:	elektronický platební rozkaz vydal: Okresní soud v Kladně ze dne 09.05.2023 č. j. EPR 119925/2023-7

I. Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovité věci, a to:

Okres: CZ0203 Kladno obec: 533157 Žižice
Nat.území: 797545 Osluchov list vlastnický: 38
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

St.	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		

SJM Hora Radek a Horová Petra, Osluchov 19, 27325 Žižice

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 21	259	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21				
St. 40	401	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40				

Nemovitosti jsou v ústředním evid. ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód 131.

k vymožení pohledávky oprávněného v částce 170 104,37 Kč, úroky ve výši 28.591,39 Kč,
úroky ve výši 15% ročně z částky 167.641,07 Kč ode dne 02.05.2023 do zaplacení,
úroky z prod. ve výši 5.792,84 Kč,
úroky z prod. ve výši 15% ročně z částky 170.104,37 Kč ode dne 02.05.2023 do zaplacení, nákladů

¹ Částka odpovídá řádku 12 tabulky č. 1.

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.

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

Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Exekutorský úřad Brno - venkov
adresa: Špitálka 122/33, 602 00 Brno

tel: +420 516 415 340

e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz

datová schránka: n67547u

internetové stránky: www.exekutorbrnovenkov.cz

nalézacího řízení ve výši 36.716,20 Kč, nákladů exekuce a nákladů oprávněného ke dni vyhotovení tohoto exekučního příkazu ve výši 59.798,20 Kč, poté budou přesně stanoveny v příkazu k úhradě nákladů exekuce.

II. Povinnému se zakazuje, aby

1. po doručení exekučního příkazu nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil,
2. po doručení exekučního příkazu odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku.

III. Povinnému se ukládá, aby

1. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemenu, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí. Při neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou,
2. soudnímu exekutorovi do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda nemovitou věc nabyt jako substituční jmění, a pokud jde o takovou nemovitou věc, zda má právo s ní volně nakládat a zda jsou exekucí vymáhány zůstatitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věcí nabytých jako substituční jmění, a doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře.

Poučení:

Proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.

Je-li exekucí postižen majetek ve společném jmění manželů nebo majetek manžela povinného ve větším rozsahu, než připouští zvláštní právní předpis, nebo nelze-li ho exekucí postihnout, může se manžel povinného domáhat v této části zastavení exekuce.

Soudní exekutor vydá příkaz k úhradě nákladů exekuce kdykoli v průběhu řízení, nejpozději neprodleně poté, kdy dojde ke splnění nebo vymožení povinnosti vymáhané v exekučním řízení s výjimkou nákladů exekuce a nákladů oprávněného. Pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného jsou zahrnuty do výše uvedené vymáhané peněžité povinnosti. Jejich vyčíslení je uvedeno v tabulce č. 1 v dalších informacích k exekučnímu řízení, ř. 11.

Je-li exekuce vedena k vymožení peněžité povinnosti ze závazku povinného vzniklého v době, kdy byl nezletilý, který nenabyl plné svéprávnosti, lze exekucí postihnout pouze majetek, který povinný nabyt před nabytím plné svéprávnosti, a majetek, který nabyt právním jednáním vztahujícím se výlučně k majetku nabytému před nabytím plné svéprávnosti; to neplatí pro peněžité pohledávky vzniklé při samostatném provozování obchodního závodu nebo jiné obdobné výdělečné činnosti podle zvláštního právního předpisu. Je-li exekucí postižen majetek v rozporu s větou předchozí, může se povinný domáhat v této části zastavení exekuce.

Exekuční příkaz se doručuje oprávněnému, těm, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, příslušnému katastrálnímu úřadu a povinnému.

V Brně dne 27.06.2023

Za správnost vyhotovení:
Anna Peřínová
Pověřená soudním exekutorem



Mgr. Jaroslava Schafferová, v.r.
soudní exekutor

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.

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

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DIČ n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 21.3.2025
Mgr. Jaroslava Schafferová,
Soudní exekutor, EÚ Brno - venkov
dne 20.6.2025

Č.j. 198EX 1664/23-136
Sp.zn.opr.: 7012108432,1203005690

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kladně ze dne 22.06.2023 č.j. 59 EXE 508/2023-8, podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 119925/2023-7 ze dne 09.05.2023, pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 131982/2023-6 ze dne 24.05.2023, k uspokojení pohledávky oprávněného 1/ Home Credit a.s., IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, proti povinnému 1/ Petra Horová, RČ: [REDAKCE] bytem Osluchov č.p. 19, Žižice, PSČ: 273 25, ve výši 510.673,01 Kč s příslušenstvím, rozhodl

takto:

Exekuční příkaz vydaný Mgr. Jaroslavou Schafferovou, soudním exekutorem Exekutorského úřadu Brno – venkov, ze dne 27.6.2023, č.j. 198EX 1664/23-18, kterým se nařizuje exekuce prodejem nemovitostí v SJM povinné a bývalého manžela povinné, s e částečně zrušuje, a to ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ¼ ve vlastnictví bývalého manžela povinné, a to na nemovitých věcech:

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 533157 Žižice			
Kat.území: 797545 Osluchov	List vlastnictví: 38			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 21	259	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku puč.: St. 21				
St. 40	401	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku puč.: St. 40				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává zveřejněnou správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 131.

a ponechává se v platnosti ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ¼ ve vlastnictví povinné, a to na nemovitých věcech:

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 533157 Žižice	
Kat.území: 797545 Osluchov	List vlastnictví: 38	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Exekutorský úřad Brno – venkov
soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenevá č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 21	259	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21					
St. 40	401	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, na kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 131.

Odůvodnění:

Soudní exekutor vydal dne 27.6.2023 exekuční příkaz č.j. 198EX 1664/23-18, kterým byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí v SJM povinné a bývalého manžela povinné, a to nemovitých věcí zapsaných na LV č. 38, katastrální území Osluchov, zapsáno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Slaný.

Z exekučního spisu bylo zjištěno, že povinná je od 9.3.2022 rozvedena. Předmětné nemovité věci tedy byly exekučním příkazem postiženy jako nevypořádané SJM.

Dle ust. §36 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, účastníkem řízení je také manžel povinného, je-li exekucí postižen jeho majetek nebo majetek ve společném jmění manželů.

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství.

Dle ust. § 741 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku SJM k vypořádání toho, co bylo dříve součástí SJM, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že nemovité věci jsou v podílovém spoluvlastnictví obou, jejich podíly jsou stejné.

Manželství povinné, a tím i společné jmění, zaniklo dne 9.3.2022. Z výpisu z KN vyplývá, že nemovité věci jsou i nadále zapsány jako SJM povinné a bývalého manžela povinné, kdy zřejmě nebyla uzavřena dohoda o vypořádání SJM, případně nebyla vložena do KN a není tak účinná nebo nedošlo k vypořádání zaniklého SJM rozhodnutím soudu na návrh jednoho z manželů.

Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu 3 let od zániku SJM majetek náležející do SJM vypořádán nebyl, soudní exekutor musí přihlídnout ke skutečnosti, že uplynula tříletá lhůta s následkem právní fikce, že nemovité věci náleží do podílového spoluvlastnictví povinné a bývalého manžela povinné, když každý z nich nabyl id. ½ nemovitých věcí.

Poučení: Proti tomuto usnesení není přípustný opravný prostředek (§ 202 odst.1.písm. a) o.s.f.).

V Brně dne 14.03.2025

Mgr. Jaroslava Schafferová, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Lucie Cenková
Kandidátka pověřená soudním exekutorem



Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnosti vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 2 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **8989749-000-250620133405**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **4**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Schafferová Jaroslava, Mgr. - soudní exekutorka, IČ: 04152140

Datum vyhotovení: **20.06.2025**

Poznámka:

Konverzi dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



8989749-000-250620133405

Toto rozhodnutí ze dne 14.03.2025, č.j. 198EX1664/23-136 nabylo právní moci dne 21.03.2025.

Připojení doložky provedl/a Mgr. Lucie Čenková, V Brně dne 14.04.2025.

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Č.j. 198EX 1664/23-136

Sp.zn.opr.: 7012108432,1203005690

Usnesení

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kladně ze dne 22.06.2023 č.j. 59 EXE 508/2023-8, podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 119925/2023-7 ze dne 09.05.2023, pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Kladně č.j. EPR 131982/2023-6 ze dne 24.05.2023, k uspokojení pohledávky oprávněného **1/ Home Credit a.s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, proti povinnému **1/ Petra Horová**, RČ: 795215/0668, bytem Osluchov č.p. 19, Žižice, PSČ: 273 25, ve výši 510.673,01 Kč s příslušenstvím, rozhodl

takto:

Exekuční příkaz vydaný Mgr. Jaroslavou Schafferovou, soudním exekutorem Exekutorského úřadu Brno – venkov, ze dne **27.6.2023**, č.j. **198EX 1664/23-18**, kterým se nařizuje exekuce prodejem nemovitostí v SJM povinné a bývalého manžela povinné, **s e částečně zrušuje**, a to ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ½ ve vlastnictví bývalého manžela povinné, a to na nemovitých věcech:

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 533157 Žižice			
Kat.území: 797545 Osluchov	List vlastnictví: 38			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 21	259	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21				
St. 40	401	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40				

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

a **ponechává se v platnosti ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. ½ ve vlastnictví povinné**, a to na nemovitých věcech:

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 533157 Žižice	
Kat.území: 797545 Osluchov	List vlastnictví: 38	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 21	259	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Osluchov, č.p. 19, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21					
St. 40	401	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					

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

Odůvodnění:

Soudní exekutor vydal dne 27.6.2023 exekuční příkaz č.j. 198EX 1664/23-18, kterým byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí v SJM povinné a bývalého manžela povinné, a to nemovitých věcí zapsaných na LV č. 38, katastrální území Osluchov, zapsáno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Slaný.

Z exekučního spisu bylo zjištěno, že povinná je od 9.3.2022 rozvedena. Předmětné nemovité věci tedy byly exekučním příkazem postiženy jako nevypořádané SJM.

Dle ust. §36 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, účastníkem řízení je také manžel povinného, je-li exekucí postižován jeho majetek nebo majetek ve společném jmění manželů.

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství.

Dle ust. § 741 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku SJM k vypořádání toho, co bylo dříve součástí SJM, ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé nebo bývalí manželé vypořádali tak, že nemovité věci jsou v podílovém spoluvlastnictví obou, jejich podíly jsou stejné.

Manželství povinné, a tím i společné jmění, zaniklo dne 9.3.2022. Z výpisu z KN vyplývá, že nemovité věci jsou i nadále zapsány jako SJM povinné a bývalého manžela povinné, kdy zřejmě nebyla uzavřena dohoda o vypořádání SJM, případně nebyla vložena do KN a není tak účinná nebo nedošlo k vypořádání zaniklého SJM rozhodnutím soudu na návrh jednoho z manželů.

Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu 3 let od zániku SJM majetek náležející do SJM vypořádán nebyl, soudní exekutor musí přihlídnout ke skutečnosti, že uplynula tříletá lhůta s následkem právní fikce, že nemovité věci náležejí do podílového spoluvlastnictví povinné a bývalého manžela povinné, když každý z nich nabyl id. ½ nemovitých věcí.

Poučení: Proti tomuto usnesení není přípustný opravný prostředek (§ 202 odst.1.písm. a) o.s.ř.).

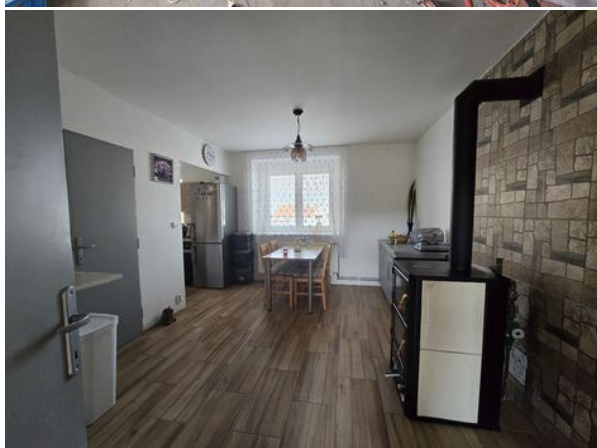
V Brně dne 14.03.2025

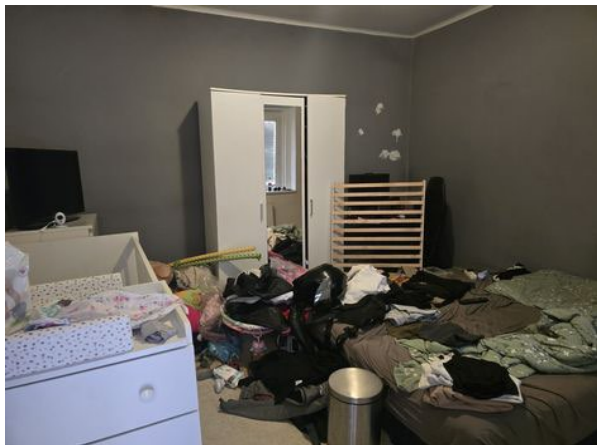
Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 3 – Fotodokumentace z MŠ







9 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054229/2025.

Otisk znaleckých pečeti:



Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín

Případná vysvětlení podá: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD. – Ing. Simona Kempná

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 05.09.2025