

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26307/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1199/27 - orná půda, pozemku p.č. 1300/183 - orná půda, pozemku p.č. 1500/177 - orná půda, pozemku p.č. 2000/93 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4330/20 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4330/21 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4330/63 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4330/64 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4330/74 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 4330/75 - trvalý travní porost, LV č. 2173;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1500/132 - orná půda, pozemku p.č. 2100/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 5330/108 - ostatní plocha, a dále pozemku p.č. 5726/17 - trvalý travní porost, LV č. 2323;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku p.č. 736/158 - orná půda, LV č. 2298;

vše v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**067 EX 286547/10-279**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**053606/2024**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9. 7. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

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

V Praze, dne 25. 7. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 26. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 286547/10-279**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1199/27** - orná půda o výměře 2.980 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1300/183** - orná půda o výměře 583 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1500/177** - orná půda o výměře 1.820 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2000/93** - trvalý travní porost o výměře 1.752 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/20** - trvalý travní porost o výměře 227 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/21** - trvalý travní porost o výměře 198 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/63** - trvalý travní porost o výměře 345 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/64** - trvalý travní porost o výměře 338 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/74** - trvalý travní porost o výměře 1.705 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 4330/75** - trvalý travní porost o výměře 1.485 m<sup>2</sup>, LV č. 2173;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1500/132** - orná půda o výměře 543 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2100/2** - trvalý travní porost o výměře 187 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 5330/108** - ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 5726/17** - trvalý travní porost o výměře 971 m<sup>2</sup>, LV č. 2323;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 736/158** - orná půda o výměře 2.179 m<sup>2</sup>, LV č. 2298;

vše v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín.

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

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 286547/10-279**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

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

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

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

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

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

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 2173, pro k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2323, pro k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2298, pro k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 9. 7. 2024.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

### **3. NÁLEZ**

---

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9. 7. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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

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

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

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

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

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

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

Kraj	Jihomoravský	
Okres	Hodonín	
Obec	Kněždub	
Katastrální území	Kněždub (666840)	
Počet obyvatel	1 045	
List vlastnictví číslo	2173	
Vlastník	Hájková Dana	podíl 1 / 12
	Habrová 2655/4, Žižkov, 13000 Praha 3	
List vlastnictví číslo	2323	
Vlastník	Hájková Dana	podíl 1 / 3
	Habrová 2655/4, Žižkov, 13000 Praha 3	
List vlastnictví číslo	2298	
Vlastník	Hájková Dana	podíl 1 / 3
	Habrová 2655/4, Žižkov, 13000 Praha 3	

### Celkový popis předmětu ocenění:

#### **I) Nemovité věci evidované na LV č. 2173, k.ú. Kněždub**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1199/27** - orná půda o výměře 2.980 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1300/183** - orná půda o výměře 583 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1500/177** - orná půda o výměře 1.820 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2000/93** - trvalý travní porost o výměře 1.752 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/20** - trvalý travní porost o výměře 227 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/21** - trvalý travní porost o výměře 198 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/63** - trvalý travní porost o výměře 345 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/64** - trvalý travní porost o výměře 338 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/74** - trvalý travní porost o výměře 1.705 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 4330/75** - trvalý travní porost o výměře 1.485 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín.

Pozemek p.č. 1199/27 se nachází v odlehlé severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1200/2 - ostatní plocha a p.č. 6789 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Kněždub. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 1300/183 je situován v jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 1500/177 se nachází v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 2000/93 je situován v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky

obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 4330/20, p.č. 4330/21, p.č. 4330/63, p.č. 43330/64, p.č. 4330/74 a p.č. 4330/75 se nachází v jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5289 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kněždub. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

## **II) Nemovité věci evidované na LV č. 2323, k.ú. Kněždub**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1500/132** - orná půda o výměře 543 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2100/2** - trvalý travní porost o výměře 187 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 5330/108** - ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 5726/17** - trvalý travní porost o výměře 971 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín.

Pozemky p.č. 1500/132 a p.č. 2100/2 jsou situovány v odlehlé jihozápadní části katastrálního území a netvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 5299 - ostatní plocha a p.č. 5306 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Kněždub. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 5330/108 se nachází v severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po veřejné panelové komunikaci, na pozemku p.č. 5330/112 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kněždub. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 5726/17 je situován v odlehlé jižní části katastrálního území, ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5762/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kněždub. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

## **III) Nemovité věci evidované na LV č. 2298, k.ú. Kněždub**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 736/158** - orná půda o výměře 2.179 m<sup>2</sup>, v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín, který je situován v severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po panelové komunikaci, na pozemku p.č. 5330/112 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kněždub a dále přes pozemek p.č. 5330/108, který je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází silniční panely.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

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

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

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

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

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemků**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.



- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
  - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
  - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
  - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
  - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

#### Srovnatelné nemovitě věci

##### 1. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín

Pozemek: 447/48, LV 1526

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 198.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 25.08.2022. V-5534/2022-706

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

pozemky: 447/48, LV 1526; 736/125, LV 1526; 736/286, LV 1526; 3610/57, LV 1526; 5330/50, LV 1526

##### 2. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín

Pozemek: 447/28, LV 1903

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 78.718,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 09:00:08. Zápis proveden dne 15.06.2022. V-3758/2022-706

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

pozemky: 447/28, LV 1903; 736/205, LV 1903; 2000/210, LV 1903; 2000/221, LV 1903; 2808/133, LV 2441; 5330/69, LV 1903; 5960/16, LV 1903

##### 3. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín

Pozemek: 384/118, LV 2333

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 603.090,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 21.03.2024. V-1353/2024-706

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

pozemky: 384/118, LV 2333; 384/119, LV 2333; 447/80, LV 2333; 736/14, LV 2333; 954/145, LV 2333; 954/233, LV 2333; 1168/58, LV 2333; 1168/74, LV 2333; 1168/136, LV 2333; 6470/125, LV 2333; 6605/31, LV 2333

**4. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín**

Pozemek: 1500/124, LV 2365

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

110.964,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 12:56:39. Zápis proveden dne 04.05.2023.

V-2236/2023-706

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

pozemky:

1500/124, LV 2365; 1500/197, LV 2365; 2000/155, LV 2365; 2000/156, LV 2365; 2000/157, LV 2365

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	198 700,- Kč	
Výměra (V)	5 917,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,85	3.8.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	39,51 Kč	

<b>2. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	78 718,- Kč	
Výměra (V)	2 787,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,85	24.5.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	33,23 Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	603 090,- Kč	
Výměra (V)	20 103,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	28.2.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	30,- Kč	

<b>4. Pozemky, k.ú. Kněždub, okres Hodonín</b>		
Cena nemovité věci (CN)	110 964,- Kč	
Výměra (V)	3 963,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	12.4.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	29,47 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		29,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 4$	33,05 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		39,51 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	33,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	33,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>33,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

#### I) Nemovité věci evidované na LV č. 2173, k.ú. Kněždub

<b>Pozemky evidované na LV č. 2173</b>	
Výměra pozemků	11.433 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	377 289,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemkům</b>	
377 289,- Kč / 12 = 31 440,75 Kč	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b>	<b>31 000,- Kč</b>

#### II) Nemovité věci evidované na LV č. 2323, k.ú. Kněždub

<b>Pozemky evidované na LV č. 2323</b>	
Výměra pozemků	1.723 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	56 859,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemkům</b>	
56 859,- Kč / 3 = 18 953,- Kč	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b>	<b>19 000,- Kč</b>

#### III) Nemovité věci evidované na LV č. 2298, k.ú. Kněždub

<b>Pozemek evidovaný na LV č. 2298</b>	
Výměra pozemku	2.179 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	71 907,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku</b>	
(71 907,- Kč / 3 = 23 969,- Kč	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>24 000,- Kč</b>

**REKAPITULACE**

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2173 určená ze sjednaných cen činí	31 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2323 určená ze sjednaných cen činí	19 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2298 určená ze sjednaných cen činí	24 000,- Kč
<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>74 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**5.2. Kontrola postupu:**

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

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 26. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 286547/10-279**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1199/27** - orná půda o výměře 2.980 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1300/183** - orná půda o výměře 583 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 1500/177** - orná půda o výměře 1.820 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2000/93** - trvalý travní porost o výměře 1.752 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/20** - trvalý travní porost o výměře 227 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/21** - trvalý travní porost o výměře 198 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/63** - trvalý travní porost o výměře 345 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/64** - trvalý travní porost o výměře 338 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 4330/74** - trvalý travní porost o výměře 1.705 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 4330/75** - trvalý travní porost o výměře 1.485 m<sup>2</sup>, LV č. 2173;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1500/132** - orná půda o výměře 543 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 2100/2** - trvalý travní porost o výměře 187 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 5330/108** - ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 5726/17** - trvalý travní porost o výměře 971 m<sup>2</sup>, LV č. 2323;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 736/158** - orná půda o výměře 2.179 m<sup>2</sup>, LV č. 2298;

vše v k.ú. Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín.

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

### 6.2. Odpověď:

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

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

**74 000,- Kč**

**Cena slovy: sedmdesátčtyřtisíce Kč**

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

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

#### Seznam příloh obsahující celkem 40 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

## Fotodokumentace

pozemek p.č. 1199/27 (LV č. 2173)



pozemek p.č. 1300/183 (LV č. 2173)



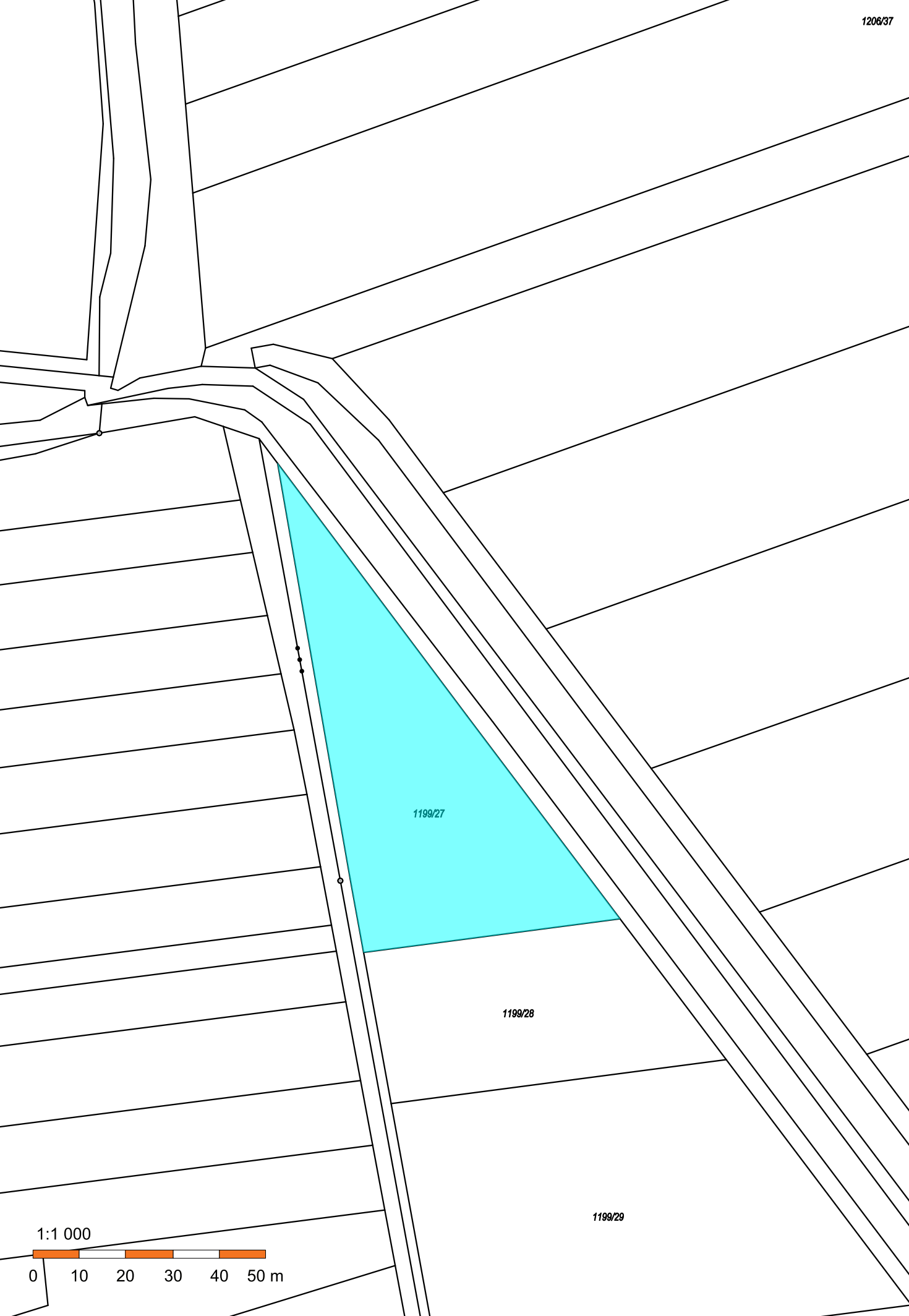
pozemek p.č. 1500/177 (LV č. 2173)



pozemky p.č. 4330/20, 4330/21, 4330/63, 4330/64, 4330/74 a 4330/75 (LV č. 21173)3





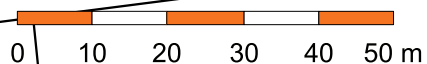


1199/27

1199/28

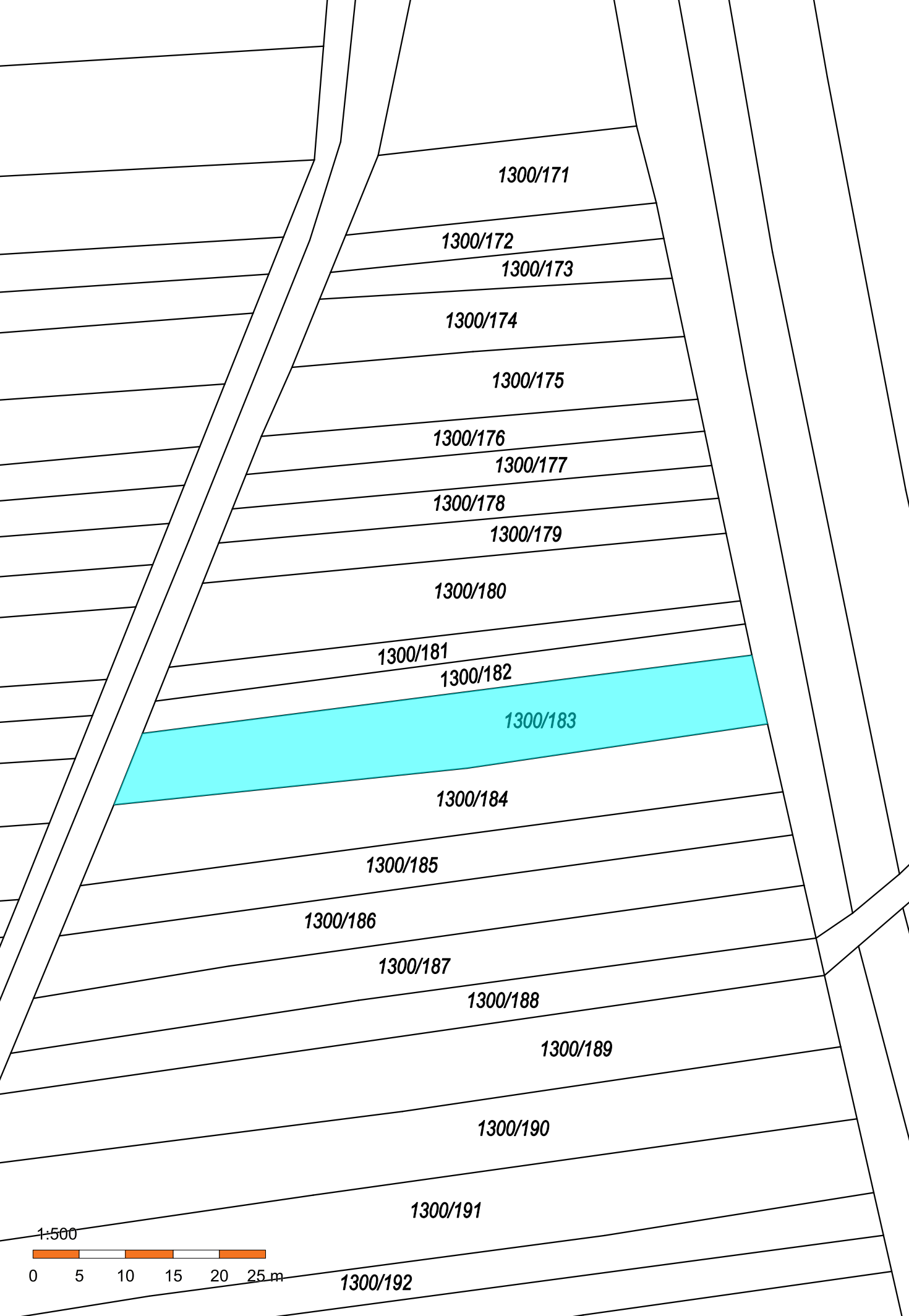
1199/29

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m





1300/171

1300/172

1300/173

1300/174

1300/175

1300/176

1300/177

1300/178

1300/179

1300/180

1300/181

1300/182

1300/183

1300/184

1300/185

1300/186

1300/187

1300/188

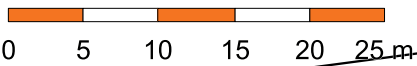
1300/189

1300/190

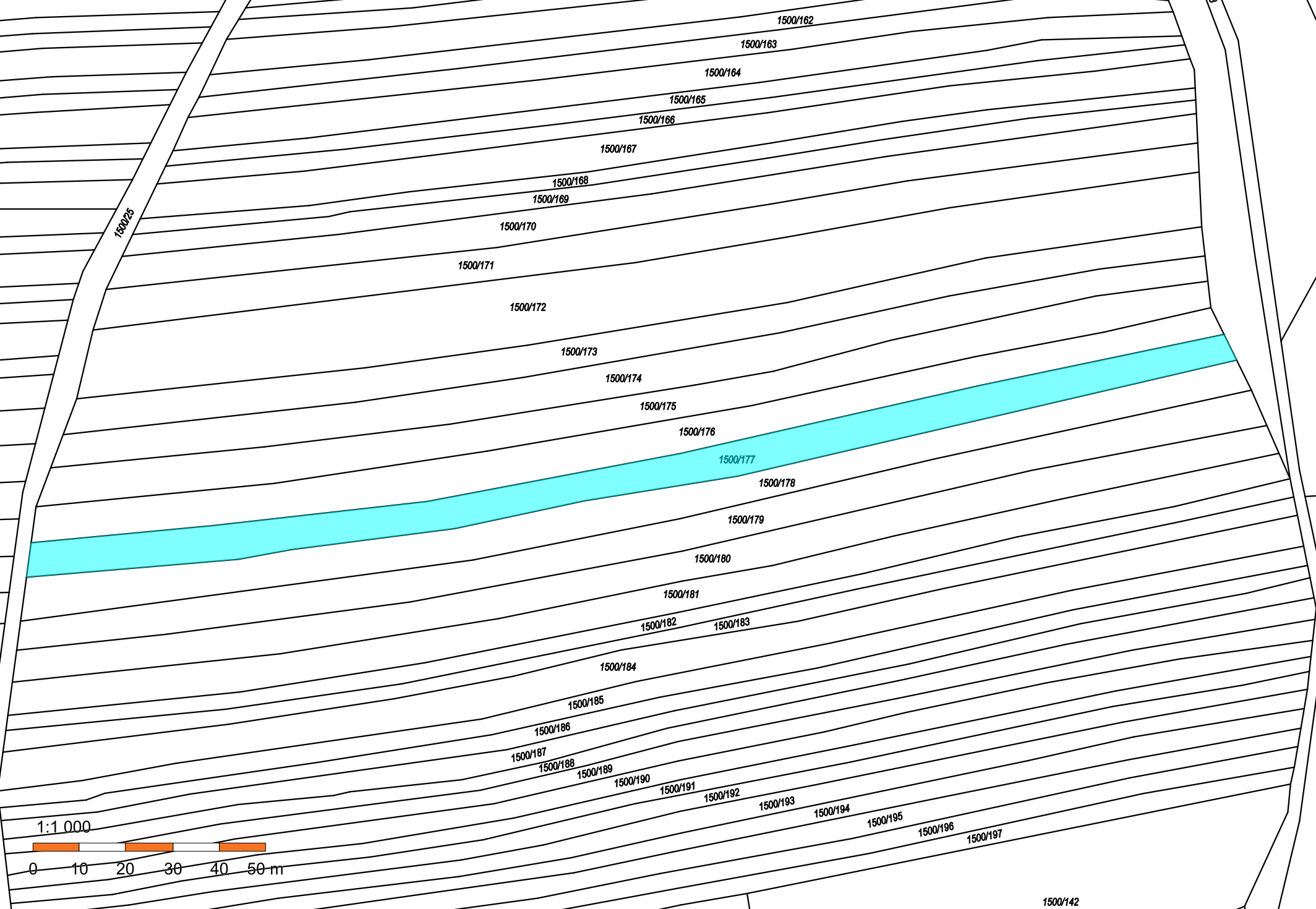
1300/191

1300/192

1:500



0 5 10 15 20 25 m



1500/162

1500/163

1500/164

1500/165

1500/166

1500/167

1500/168

1500/169

1500/170

1500/171

1500/172

1500/173

1500/174

1500/175

1500/176

1500/177

1500/178

1500/179

1500/180

1500/181

1500/182

1500/183

1500/184

1500/185

1500/186

1500/187

1500/188

1500/189

1500/190

1500/191

1500/192

1500/193

1500/194

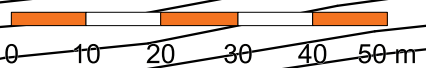
1500/195

1500/196

1500/197

1500/28

1:1 000



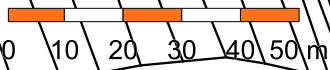
1500/142





Veselé

1:1 300



## Fotodokumentace

pozemek p.č. 5330/108 (LV č. 2323)



pozemek p.č. 5726/17 (LV č. 2323)



1500/125

1500/126

1500/127

1500/128

1500/129

1500/130

1500/131

1500/132

1500/133

1500/134

1500/135

1500/136

1500/20

1500/21

1500/22

1500/138

1500/24

||  
2100/1

||  
2100/2

||  
2100/3

||  
2100/4

||  
2100/5

||  
2100/6

||  
2100/7

||  
2100/8

||  
2100/9

4

00/15

1500/16

1500/17

1500/18

1500/19

53

000/54

||  
2000/55

0 5 10 15 20 25 m

2000/56

1500/23

1500/24

5307



736/180

5330/114

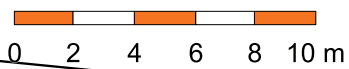
5330/22

5330/109

5330/108

5330/107

1:250





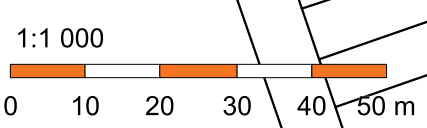
5700/17  
5700/18  
5700/19  
5700/20  
5700/21

5726/1  
5726/4  
5726/5  
5726/6  
5726/7  
5726/8  
5726/9  
5726/10  
5726/11  
5726/12  
5726/13  
5726/2  
5726/3  
5726/14  
5726/15  
5726/16  
5726/17  
5726/18

5747/1  
5747/11  
5747/12  
5747/13  
5747/14  
5747/15  
5747/16  
5747/17  
5747/18  
5747/19  
5747/20  
5747/21  
5747/22  
5747/23  
5747/24  
5747/18  
5747/19  
5747/25  
5747/26

542  
5770/22  
543  
5770/28  
578  
5770/40  
601  
5770/35  
5770/87  
5770/21  
5770/27  
5770/28  
5770/39

57085  
57086  
57084  
57082  
57014  
57013  
57015  
57016  
57017  
57018  
57019  
57020  
57021  
57022  
57023  
57024  
57025  
57026  
57027  
57028  
57029  
57030  
57031  
57032  
57033  
57034  
57035  
57036  
57037  
57038  
57039  
57040



4797/6  
427  
5759/2  
428  
5759/1  
5759/5  
5348/1



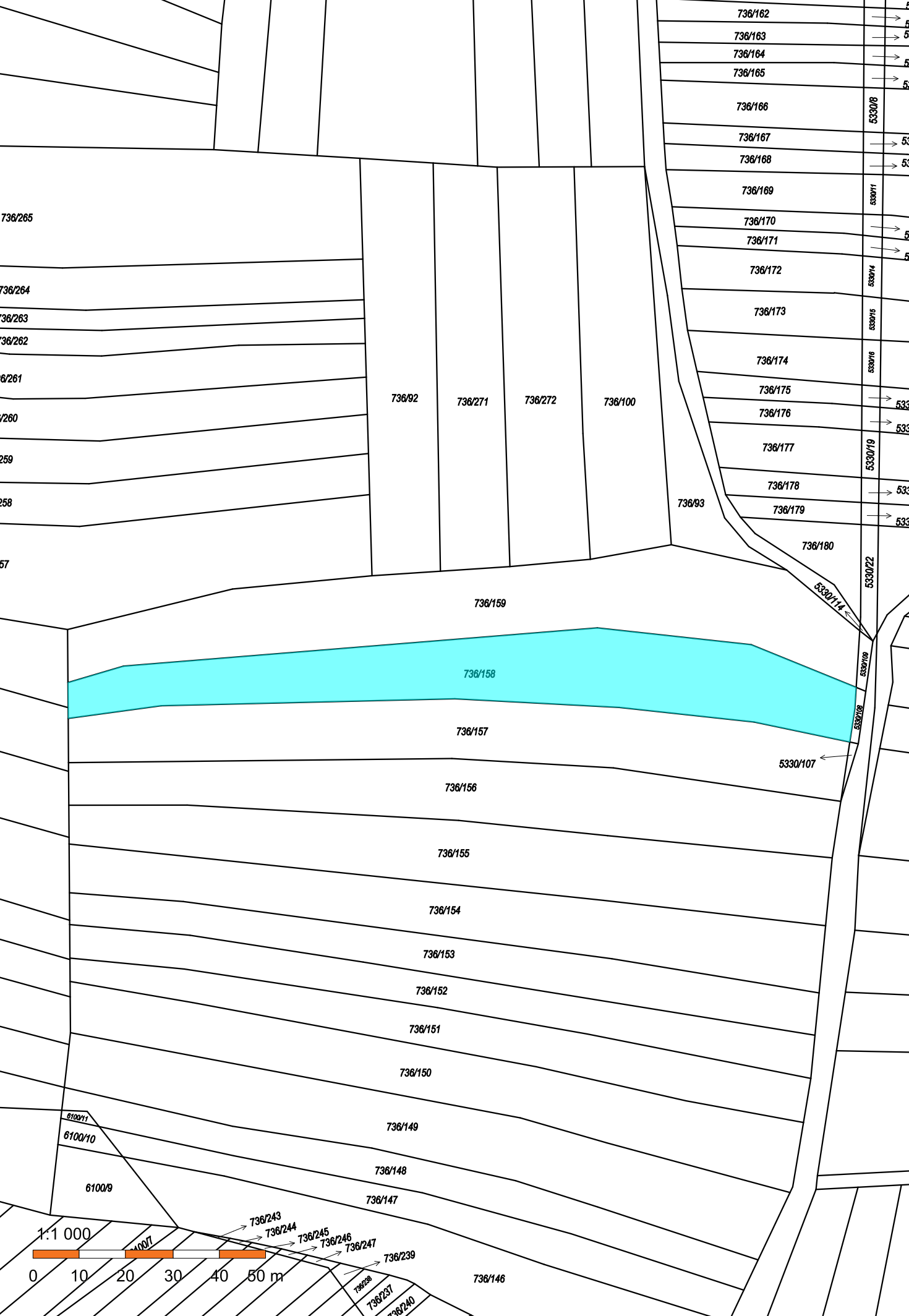
## Fotodokumentace

pozemek p.č. 736/158 (LV č. 2298)



pozemek p.č. 736/158 (LV č. 2298)





# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

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

Dana Hájková  
rok narození : 1960  
Habrová 2655/4  
130 00 Praha

## Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

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

**Termín ohledání se určuje na den 09.07.2024, příjezd pracovníka v čase 13:00 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

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

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

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

V Přerově dne 01.07.2024

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



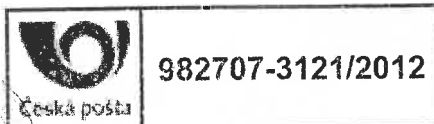
.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 286547-10**

Odesílatel:

Místo pro výplatné

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



**ULOŽIT NA POŠTĚ**  
PSČ 190 03  
**Z DŮVODU**  
 ODNOS  ADRESÁT NEZASTIŽEN

*P-93*

**VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI**



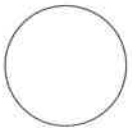
Zásilka uložena dne .....

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

**DODEJKA**

~~ULOŽIT JEN 10 DNÍ~~

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Adresát: ~~067 EX 286547-10  
Dana Hájková  
Habrová 2655/4  
130 00 Praha~~

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....



Uloženo 10/7/24  
do 22.7.24

*M*

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou



# ZPĚT

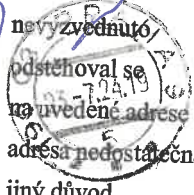
Zásilka byla vrácena z důvodu  
označeného křížkem

- nepříjato
- nevyzvednuté
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod .....

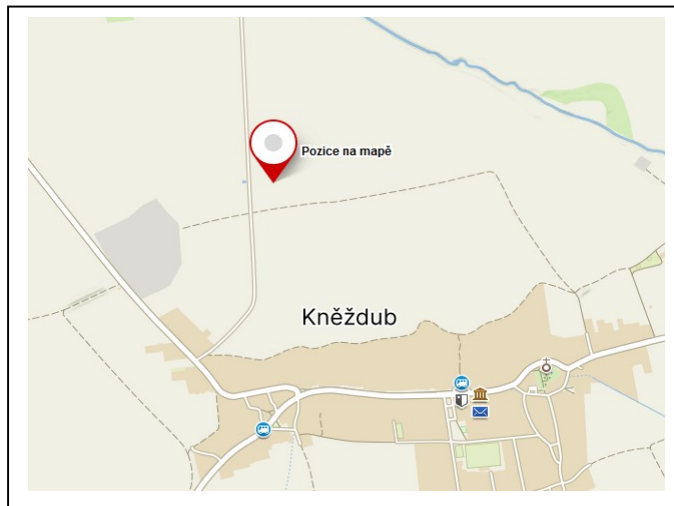
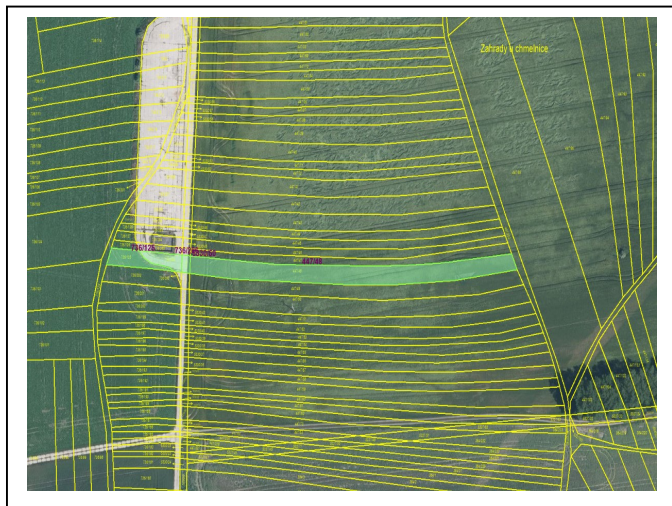
Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO  NE

Martina Veselá



## Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **447/48, LV 1526**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**198.700,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 25.08.2022.**

**V-5534/2022-706**

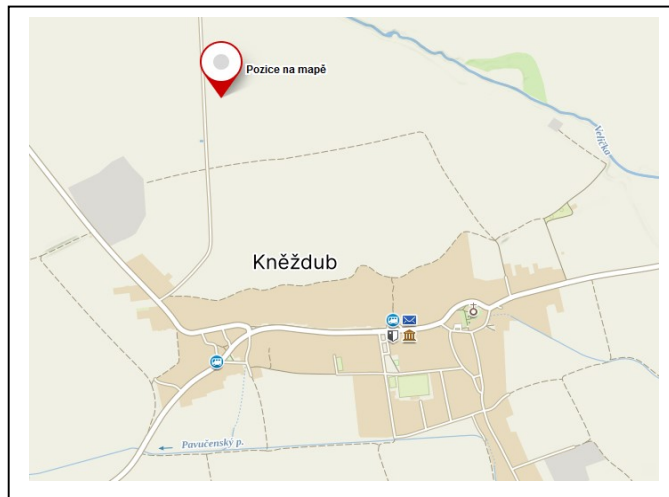
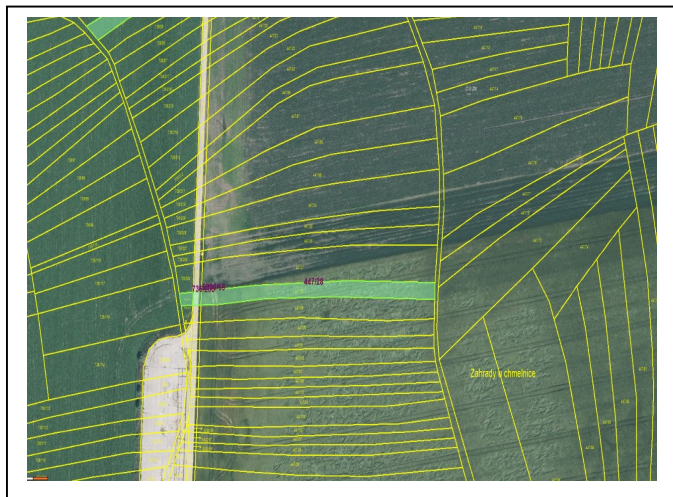
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**447/48, LV 1526: 736/125, LV 1526: 736/286, LV 1526: 3610/57, LV 1526: 5330/50, LV 1526**



## Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **447/28, LV 1903**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**78.718,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 09:00:08. Zápis proveden dne 15.06.2022.**

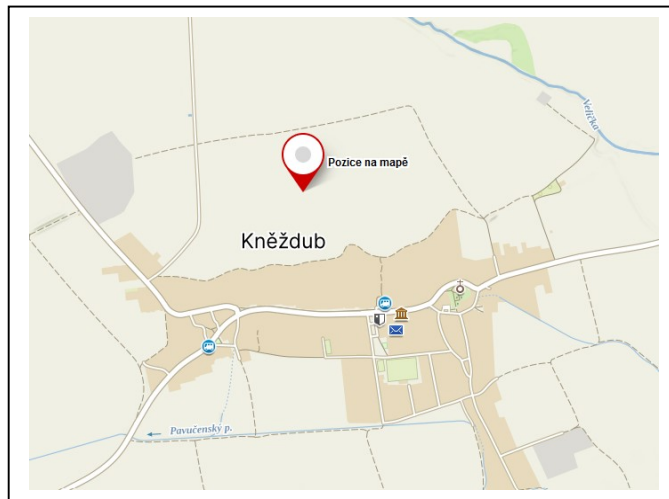
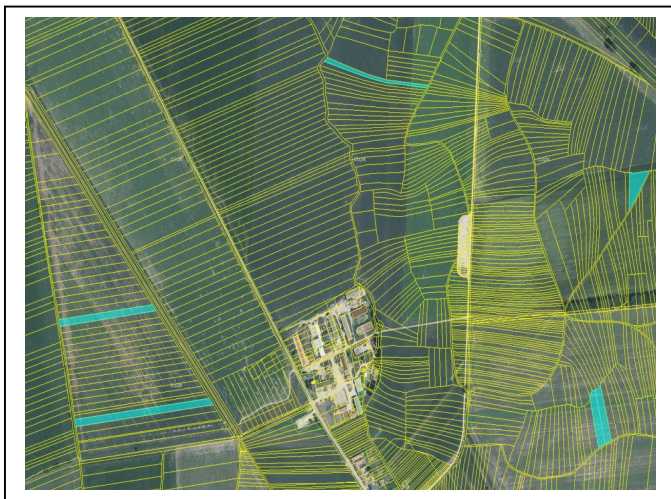
**V-3758/2022-706**

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

pozemky:

**447/28, LV 1903; 736/205, LV 1903; 2000/210, LV 1903; 2000/221, LV 1903; 2808/133, LV 2441; 5330/69, LV 1903; 5960/16, LV 1903**

## Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **384/118, LV 2333**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**603.090,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 21.03.2024.**

**V-1353/2024-706**

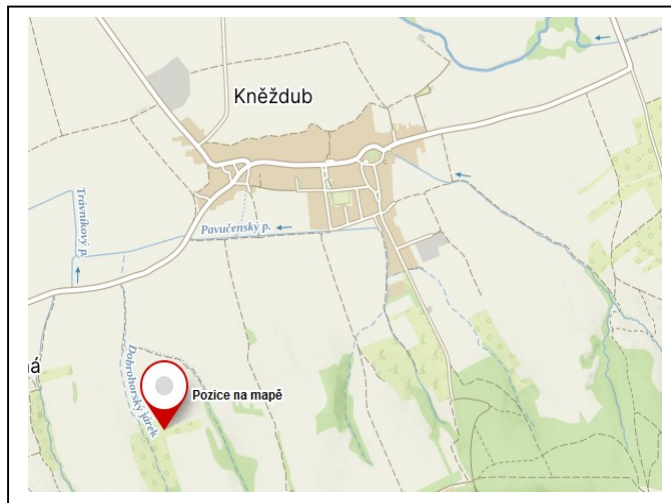
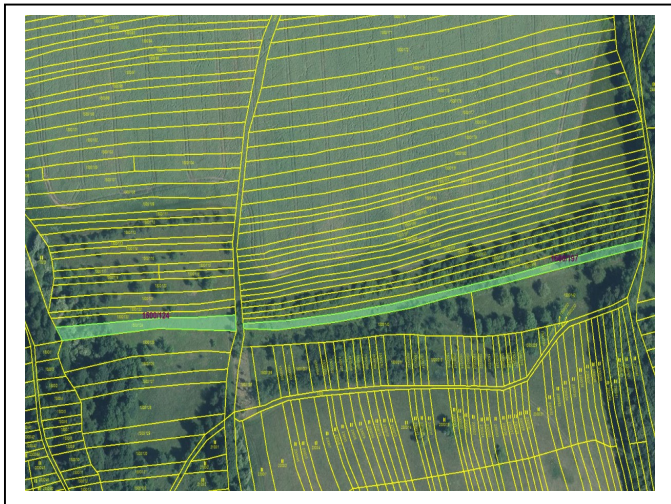
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

**384/118, LV 2333; 384/119, LV 2333; 447/80, LV 2333; 736/14, LV 2333; 954/145, LV 2333; 954/233, LV 2333; 1168/58, LV 2333; 1168/74, LV 2333; 1168/136, LV 2333; 6470/125, LV 2333; 6605/31, LV 2333**



## Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1500/124, LV 2365**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**110.964,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 12:56:39. Zápis proveden dne 04.05.2023.**

**V-2236/2023-706**

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

pozemky:

**1500/124, LV 2365; 1500/197, LV 2365; 2000/155, LV 2365; 2000/156, LV 2365; 2000/157, LV 2365**

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

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

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

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

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **053606/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 25. 7. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)