

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019796/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 19/5 se stavbou jiného vlastníka čp. 28, v k.ú. Hlaváčova Lhota, obci Třebovle, zapsaný na LV č. 612, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 7976/22-148

OBVYKLÁ CENA

3 470 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.3.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 08.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.3.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 612
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 21.3.2025. Povinný Macháček Michal nebyl obeslán žádostí o součinnost, trvalé bydliště má hlášené na městský úřadu. K místnímu šetření byla pozvána vlastnice stavby čp. 28, která se na pozemku nachází. Místního šetření se zúčastnila a zpřístupnila oceňovaný pozemek.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Cenové údaje www.cuzk.cz -
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 Ex 7976/22-148
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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 tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nebylo zjištěno, že by se v posledních 12 měsících v lokalitě zobchodovaly pozemky se stavbou jiného vlastníka. Na základě stanovených kritérií byly v oceňované lokalitě a jejím okolí v posledních 12 měsících zobchodovány 4 vzorky pozemků pro bydlení. Tyto vzorky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Třebovle, k.ú. Hlaváčova Lhota
Adresa nemovité věci: Hlaváčova Lhota, 281 63 Třebovle

Vlastnické a evidenční údaje

jsou uvedeny na LV č. 612:

Vlastnické právo

Macháček Michal, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek st.p.č. 19/5 je zastavěný částí stavby jiného vlastníka, jedná se o část stavby RD čp. 28, který je zapsán na LV č. 568 ve vlastnictví Elišky Kučerové. Území je dle ÚPD vedené jako plocha BV - bydlení venkovské.

Místopis

Třebovle je obec v okrese Kolín asi devatenáct kilometrů západně od Kolína a tři kilometry severně od Kouřimi. Součástí obce jsou i vesnice Borek, Království (obě v katastrálním území zaniklé vesnice Hlaváčova Lhota) a Miškovice. Třebovle je také název katastrálního území o rozloze 5,8 km². Území obce leží na Kouřimské plošině, která je součástí Středočeské tabule. Přibližně 1,5 km od Třebovle protéká říčka Výrovka, místně známá i jako Kouřimka. Obcí vede silnice II/334 Sadská – Kouřim – Sázava. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí je Kouřim ve vzdálenosti čtyři kilometry na železniční trati Pečky – Bošice – Bečváry/Kouřim. V roce 2011 v obci měly zastávky autobusové linky Kolín – Plaňany – Kouřim (v pracovních dnech 9 spojů, o víkendech 1 spoj) a Čelákovice – Mochov – Český Brod – Kouřim (v pracovních dnech 11 spojů, o víkendech 4 spoje, dopravce Okresní autobusová doprava Kolín).

Hlaváčova Lhota je hospodářský dvůr, katastrální územní a zaniklá vesnice v okrese Kolín, součást obce Třebovle. Původní název vsi byl Lhota pod Lipskou podle nedaleké Lipské hory. První písemná zmínka je z roku 1381, kdy je zmiňována jako Lhotka. Na počátku 17. století se majiteli stali Hlaváčové z Vojenic, kteří ji přejmenovali na Hlaváčovu Lhotu. Velká část obce zanikla za třicetileté války. V roce 1885 se zbytek vsi spolu se zámkem stal majetkem Fraunberků. Do dnešních dnů se dochoval pouze hospodářský dvůr. Katastrální území Hlaváčova Lhota má rozlohu 2,97 km² a nacházejí se v něm dvě části obce Třebovle, a to Království a Borek.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v západní okrajové obce Třebovle, v části, která není srostlá s obcí zvané Hlaváčova Lhota - v prostoru centra této části, v okolní husté zástavbě staveb pro bydlení. Oceňovaný pozemek není přístupný z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky různých vlastníků. Pozemek se nachází v lokalitě bez občanské vybavenosti obce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Na oceňovaném pozemku se nachází část stavby čp. 28, která je jiného vlastníka a je zapsaná na LV č. 568 - vlastníkem je paní Eliška Kučerová

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti
rozsáhlé chráněné území
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Macháček Michal, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Macháček Michal

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Vrbčany | | | |
| Popis: | Pozemek p.č. 83/9 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8209/2024-204 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | 1,00 | | |
| velikost pozemku - | | 1,00 | | |
| poloha pozemku - | | 0,80 | | |
| dopravní dostupnost - | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - | | 1,00 | | |
| intenzita využití poz. - | | 1,00 | | |
| vybavenost pozemku - | | 1,00 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | 1,00 | | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 2 790 000 | 826 | 3 377,72 | 0,80 | 2 702,18 |



| | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Vitice | | | |
| Popis: | Pozemek p.č. 269/10 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5364/2024-204 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | 1,00 | | |
| velikost pozemku - | | 1,00 | | |
| poloha pozemku - | | 1,00 | | |
| dopravní dostupnost - | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - | | 1,00 | | |
| intenzita využití poz. - | | 1,00 | | |
| vybavenost pozemku - | | 1,00 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | 1,00 | | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 1 500 000 | 1 180 | 1 271,19 | 1,00 | 1 271,19 |



Název: Zastavitelný pozemek
Lokalita: Vitice
Popis: Pozemek p.č. 595/40 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-9306/2024-204
Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 29 000 | 29 | 1 000,00 | 1,00 | 1 000,00 |

Název: Zastavitelný pozemek
Lokalita: Vitice
Popis: Pozemek p.č. 261/46 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1713/2025-204
Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 4 000 000 | 2 385 | 1 677,15 | 1,00 | 1 677,15 |

Název: Zastavitelný pozemek
Lokalita: Vitice
Popis: Pozemek p.č. 91/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5443/2024-204
Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 800 000 | 887 | 2 029,31 | 1,00 | 2 029,31 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 000,00 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 735,97 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 702,18 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Realizované ceny pozemků bydlení, se v lokalitě pohybují v intervalu od 1000-2700,- Kč/m², pozemek je zastavěn stavbou cizího vlastníka, indikují hodnotu při střední úrovni.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 19/5 | 2 | 1 735,00 | | 3 470 |
| Celková výměra pozemků | | 2 | Hodnota pozemků celkem | | 3 470 |

4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|------------------------|-----------------|
| Hodnota pozemku | 3 470 Kč |
|------------------------|-----------------|

| | |
|------------------------------------------|-----------------|
| Obvyklá cena | 3 470 Kč |
| slovy: Tři tisíce čtyři sta sedmdesát Kč | |

Slabé stránky

Pozemek je zastavěn stavbou jiného vlastníka, není přístupný z veřejné zpevněné komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemek zastavěný částí stavby jiného vlastníka, v okrajové části obce Třebovle, bez přístupu z veřejné komunikace**, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 3 470,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 612

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství | 3 470,-Kč |
| - movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno | 0,-Kč |
| - práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna | 0,-Kč |

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

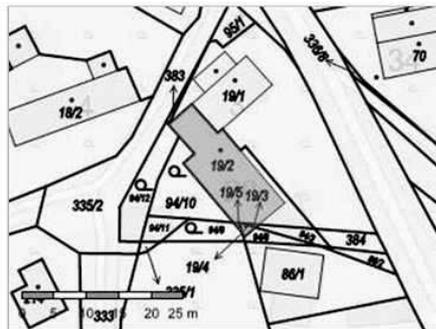
- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 568

Informace o stavbě

| | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stavba: | č. p. 28 |
| Obec: | Třebovle [533751] |
| Část obce: | Borek [170470] |
| Katastrální území: | Hlaváčova Lhota [770477] |
| Číslo LV: | 568 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 19/2 , st. 19/3 , st. 19/4 , st. 19/5 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | rodinný dům |



 Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Kučerová Eliška, Borek 3, 28163 Třebovle | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|---------------------------|
| Název |
| památkově chráněné území |
| rozsáhlé chráněné území |
| nemovitá kulturní památka |

Omezení vlastnického práva

| |
|-------------------------------|
| Typ |
| Věcné břemeno (podle listiny) |
| Věcné břemeno spoluužívání |
| Zákaz zcizení a zatížení |

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.04.2025 09:00.

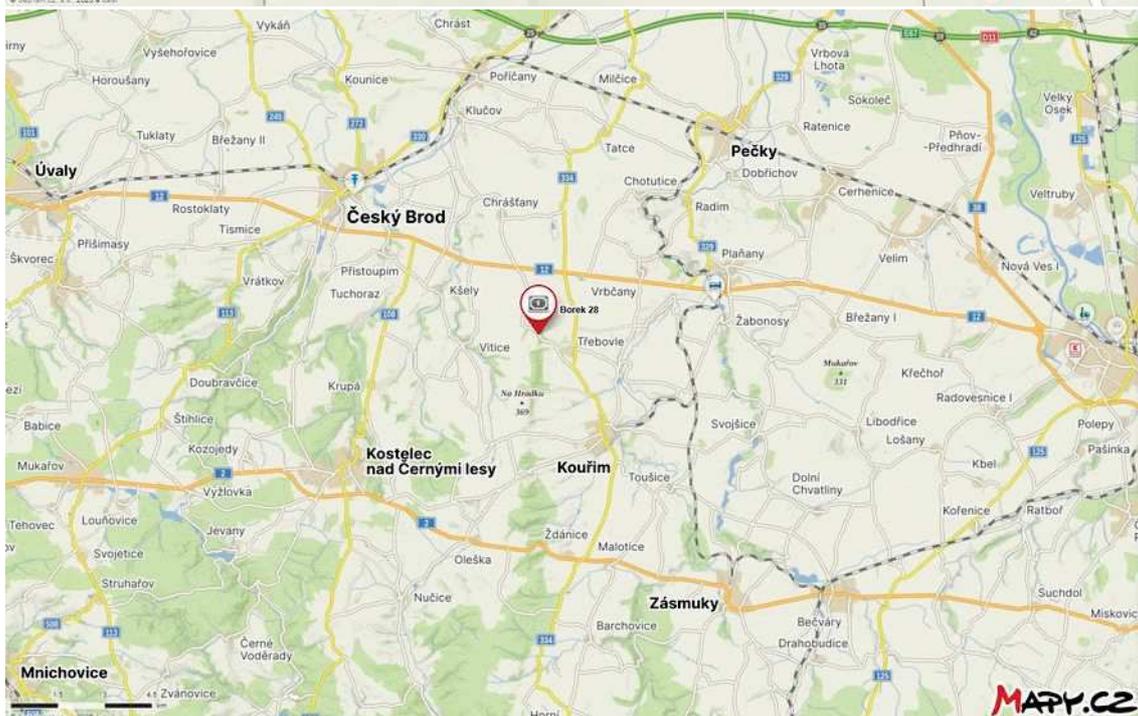
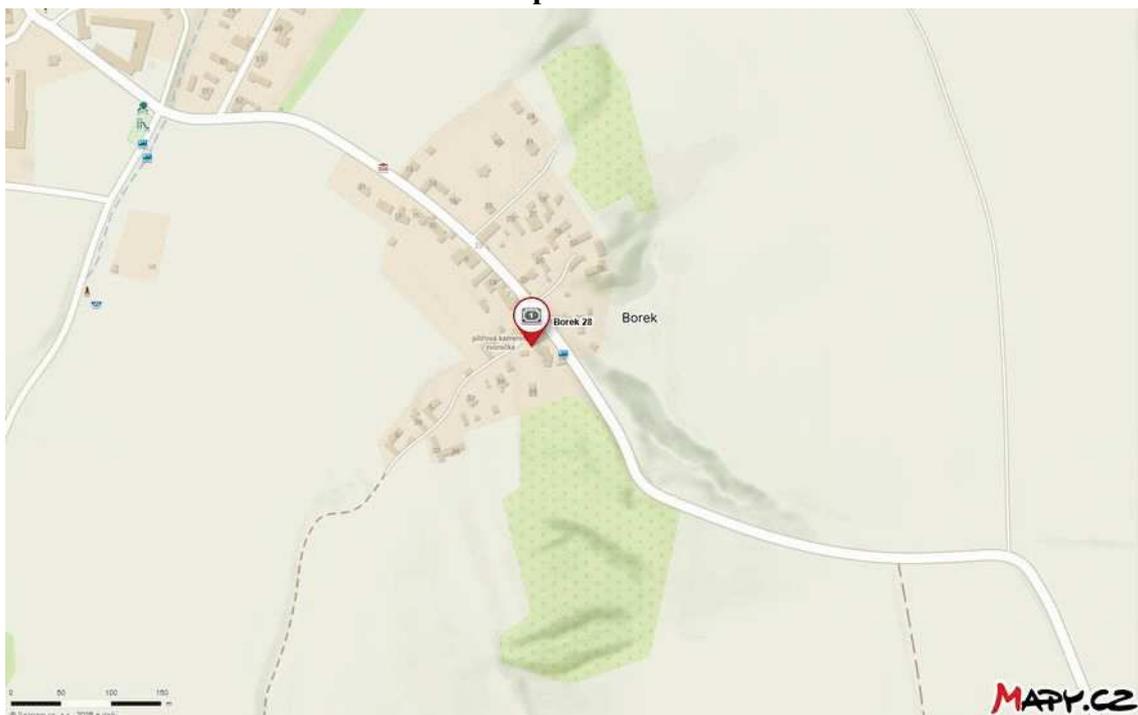
Snímek z katastrální mapy LV č. 2157



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 7976/22-148

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 10 dne 05.01.2023 pod č.j. 54 EXE 29/2023-7, podle exekučního titulu - elektronický platební rozkaz č.j. EPR 33147/2022-5, který vydal Obvodní soud pro Prahu 10 dne 28.02.2022 a který se stal pravomocným dne 30.03.2022 a vykonatelným dne 30.03.2022, k návrhu

oprávněného: Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalco, advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

proti povinnému: MICHAL MACHÁČEK, Vinohradská 3218/169, 10000, Praha, nar.15.03.1967

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši
příslušenstvím

1 210,38 Kč s

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmia to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitosti oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

| | | | | |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Okres: CZ0204 Kolin | Obec: 533751 Třebovle | | | |
| Kat.území: 770477 Hlaváčova Lhota | List vlastnictví: 612 | | | |
| B Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m ²] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
| St. 19/5 | 2 | zastavěná plocha a nádvoří | | nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území |
| Na pozemku stojí stavba: Borek, č.p. 28, rod.dům, LV 568 | | | | |

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d ň ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr. 8014366080) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentaci k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 21.2.2025
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

**Mgr. Petr
Polanský**

Digitální podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ,
40846415,O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1,CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23687077
Datum: 21.2.2025 13:51 +01:00

Pozvánka

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250053.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019796/2025.

V Trutnově 08.05.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.