

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: 27756/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dobrá Voda u Hořic, č.p. 15, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), a dále pozemku p.č. 1 - zahrada, a dále pozemku p.č. 4/1 - zahrada, vše v k.ú. Dolní Dobrá Voda, obec Dobrá Voda u Hořic, okres Jičín.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČO: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 ED 2/26-5

Číslo položky v evidenci posudků:

009664/2026

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 24. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 6. 3. 2026.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 6.3.2026	Hod. M	Min. 00
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 5	Podpis: 	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 29. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 ED 2/26-5**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.253 m², jehož součástí je stavba: **Dobrá Voda u Hořic, č.p. 15, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. 1** - zahrada o výměře 898 m² a pozemku **p.č. 4/1** - zahrada o výměře 895 m², vše v k.ú. Dolní Dobrá Voda, obec Dobrá Voda u Hořic, okres Jičín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 ED 2/26-5**. 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. 96, pro k.ú. Dolní Dobrá Voda, obec Dobrá Voda u Hořic, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 28.1.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Dobrá Voda, obec Dobrá Voda u Hořic, okres Jičín, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 24. 2. 2026.

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/>.

Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 21.4.2000.

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 24. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Petra Divokého, který umožnil pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

Kraj	Královéhradecký	
Okres	Jičín	
Obec	Dobrá Voda u Hořic	
Katastrální území	Dolní Dobrá Voda (627071)	
Číslo popisné	15	
PSČ	507 73	
Počet obyvatel	610	
List vlastnictví číslo	96	
Vlastníci:		
1.	Divoký Petr	podíl 1 / 4
	č. p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic	
2.	Hrouda Aneta	podíl 1 / 4
	Sedlářova 1162/1, Kbely, 19700 Praha 9	
3.	Hýsková Zlatuše	podíl 1 / 2
	č. p. 55, 50315 Mžany	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, má zastřešený vstup, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dobrá Voda u Hořic, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dobrá Voda u Hořic č.p. 15, 507 73 Dobrá Voda u Hořic. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 364/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje a přes pozemek p.č. 364/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Dobrá Voda u Hořic.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 3+1 každá s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Vnitřní vybavení se týká bytové jednotky 3+1 ve výlučném užívání povinného situovaná v podkroví objektu.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné, kamenná podezdívka	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	drásané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - WC - kuchyně</i>
Schody:	betonové, dřevěné s dřevěnými stupni	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová, dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>plyn. kotel (pro celý RD)</i>
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler 2x	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	<i>el. sporák</i>
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1976 byly provedeny nové rozvody ústředního topení a v roce 1998 byl instalován nový plynový kotel pro vytápění. V roce 2003 byla provedena přístavba části objektu a byly opraveny fasádní omítky. V bytové jednotce (v užívání povinného) byla v roce 2003 provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně, byly provedeny nové rozvody elektra a vody a byla instalována nová krbová kamna. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část objektu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba dílny pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, na kterou vepředu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před oceňovaným objektem, dále vlevo, je situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva a pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, za kterou se nachází dvě voliéry ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva a se sedlovou nebo obloukovou střechou krytou polykarbonátem nebo provizorní krytinou (plachtou).

Vedle těchto, dále vpravo, je situována přízemní vedlejší stavba s garáží ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Za touto dále se nachází přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Vedle této vpravo se nachází přízemní plechová garáž s pultovou střechou.

Vedle těchto, dále vpravo, je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Za oceňovaným objektem se nachází přízemní vedlejší hospodářská stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Dle sdělení povinného jsou výše uvedené vedlejší stavby ve výlučném užívání oprávněného z věcného břemene, pana Jindřicha Divokého.

V užívání povinného je přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, která je situována dále za oceňovaným objektem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata dřevěná
- vrátka dřevěná
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- opěrná zídka (kamenná)
- zpevněné plochy (kamenné)
- studna
- skleník
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje 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 předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci**1. Objekt, k.ú. Sukorady u Hořic, okres Jičín**

Pozemek: **St. 112/1, LV 98** Součástí je stavba: **Sukorady, č.p. 51, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.542.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 10:18:11. Zápis proveden dne 28.11.2025. **V-6227/2025-604**

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

pozemky:

St. 112/1, LV 98 Součástí je stavba: **Sukorady, č.p. 51, zem.used**; **St. 112/2, LV 98** Součástí je stavba: **Sukorady, č.p. 21, rod.dům; 129/2, LV 98; 129/5, LV 98; 129/6, LV 98**

2. Objekt, k.ú. Rašín, okres Jičín

Pozemek: **St. 7/1, LV 251** Součástí je stavba: **Rašín, č.p. 20, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2025 10:05:11. Zápis proveden dne 25.11.2025. **V-6110/2025-604**

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

pozemky:

St. 7/1, LV 251 Součástí je stavba: **Rašín, č.p. 20, zem.used; 16/1, LV 251; 448, LV 251**

3. Objekt, k.ú. Jeřice, okres Jičín

Pozemek: **St. 91, LV 168** Součástí je stavba: **Jeřice, č.p. 73, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 07:59:40. Zápis proveden dne 12.07.2024. **V-3403/2024-604**

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

pozemky:

St. 91, LV 168 Součástí je stavba: **Jeřice, č.p. 73, zem.used; 296/3, LV 168; 297/1, LV 168**

4. Objekt, k.ú. Bašice, okres Jičín

Pozemek: **St. 40/1, LV 224** Součástí je stavba: **Bašnice, č.p. 13, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 871633 ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 20.08.2024. **V-4146/2024-604**

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

pozemky:

St. 40/1, LV 224 Součástí je stavba: **Bašnice, č.p. 13, rod.dům; St. 40/2, LV 224** Součástí je stavba: **Bašnice, č.p. 71, bydlení; 15/1, LV 224**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Sukorady u Hořic, okres Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	4 542 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	0,95	1.657 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	5.11.2025
Upravená cena (UC)	4 793 035,22 Kč	

2. Objekt, k.ú. Rašín, okres Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	3 550 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	2.653 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	31.10.2025
Upravená cena (UC)	4 613 385,32 Kč	

3. Objekt, k.ú. Jeřice, okres Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	4 400 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	3.529 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,88	20.6.2024
Upravená cena (UC)	4 784 689,- Kč	

4. Objekt, k.ú. Bašice, okres Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	3 550 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	2.934 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,90	26.7.2024
Upravená cena (UC)	4 370 575,56 Kč	

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

Minimální cena		4 370 575,56 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	4 640 421,27 Kč
Maximální cena		4 793 035,22 Kč
Obvyklá cena		4 640 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl		$\times \quad 1 / 4$
Cena po úpravě		$= \quad 1\,160\,000,- \text{ Kč}$
Obvyklá cena		1 160 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního a bezplatného užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 21.4.2000, právní účinky ke dni 5.5.2000. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- paní Zdeňky Divoké, č.p. 15, 507 73 Dobrá Voda u Hořic
- pana Jindřicha Divokého, č.p. 15, 507 73 Dobrá Voda u Hořic

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 1

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

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

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

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

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 4640000 \times 0,05$	=	232 000,- Kč
Koeficient míry užítku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	232 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			82
Doba trvání břemene	n	=	6 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 196 626,42 Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

× 1 / 4

Cena po úpravě

= 299 156,60 Kč

Hodnota věcného břemene

299 156,60 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 160 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 299 160,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 29. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 ED 2/26-5**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.253 m², jehož součástí je stavba: **Dobrá Voda u Hořic, č.p. 15, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. 1** - zahrada o výměře 898 m² a pozemku **p.č. 4/1** - zahrada o výměře 895 m², vše v k.ú. Dolní Dobrá Voda, obec Dobrá Voda u Hořic, okres Jičín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

6.2. Odpověď:

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

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

1 160 000,- Kč (Obvyklá cena bez zohlednění váznoucích práv a závad)

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

860 840,- Kč (Obvyklá cena se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmsetšedesát tisíc osmsetčtyřicet 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 11 stran:

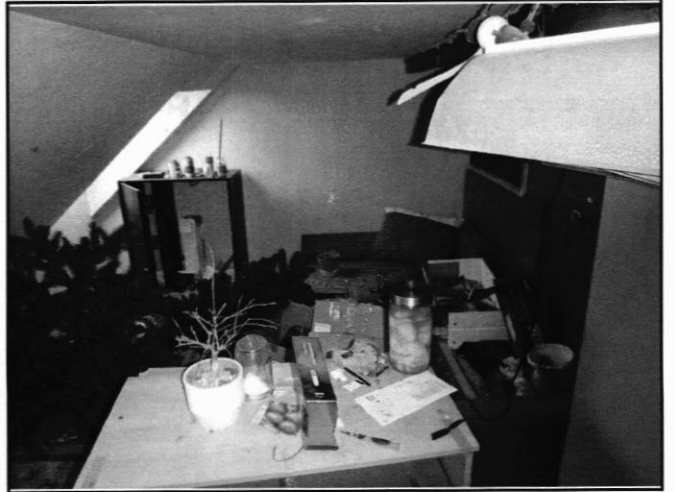
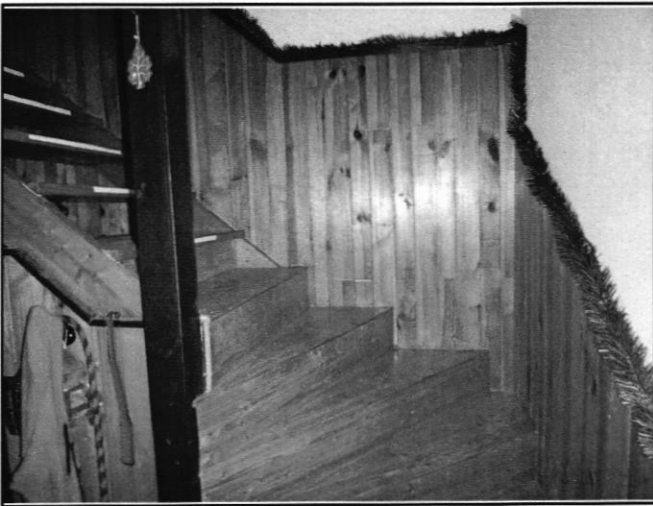
Fotodokumentace

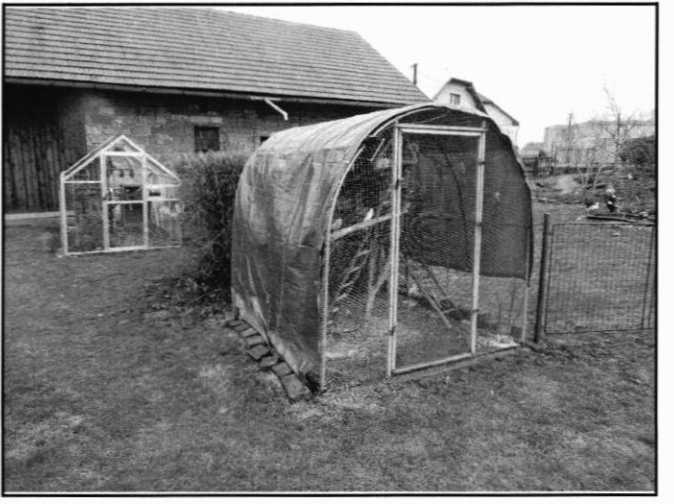
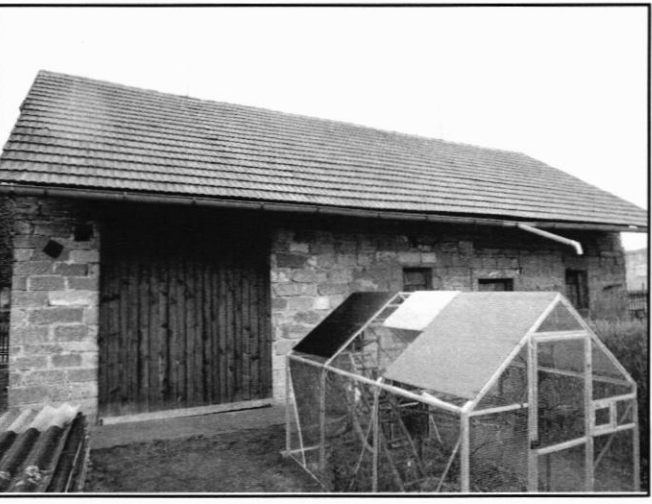
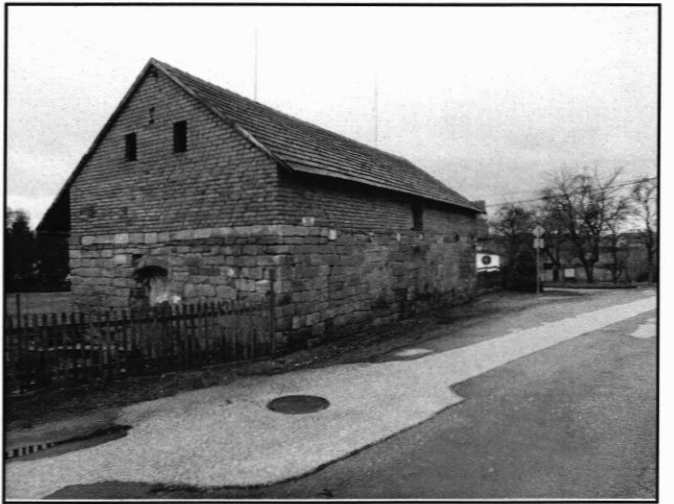
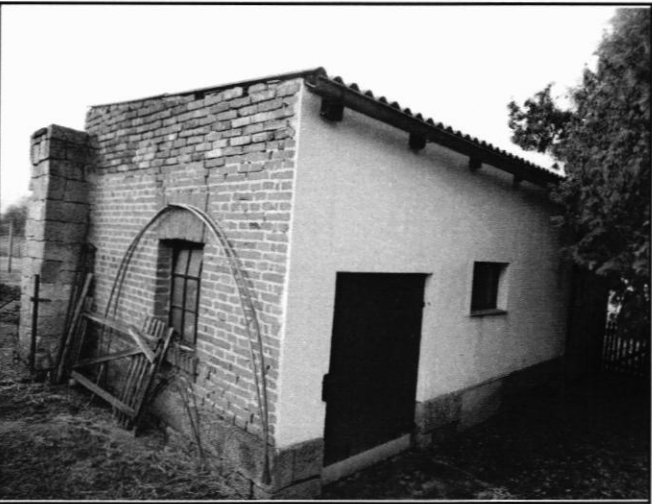
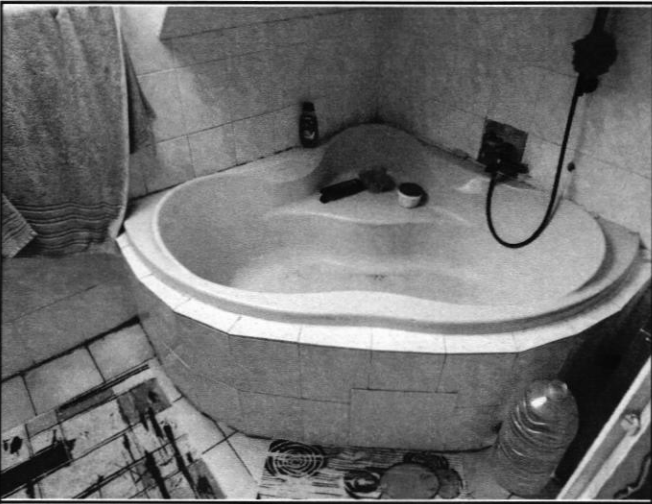
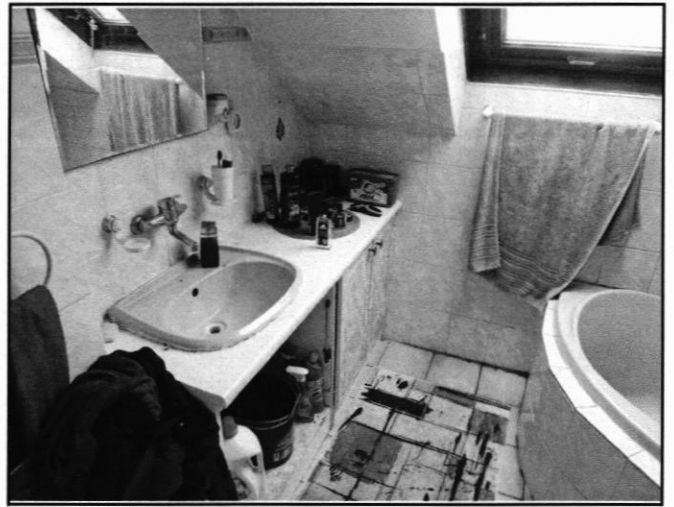
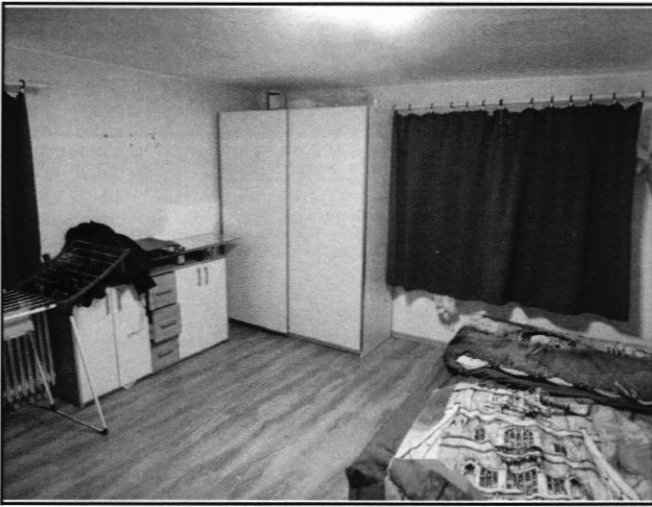
Výpis z katastru nemovitostí

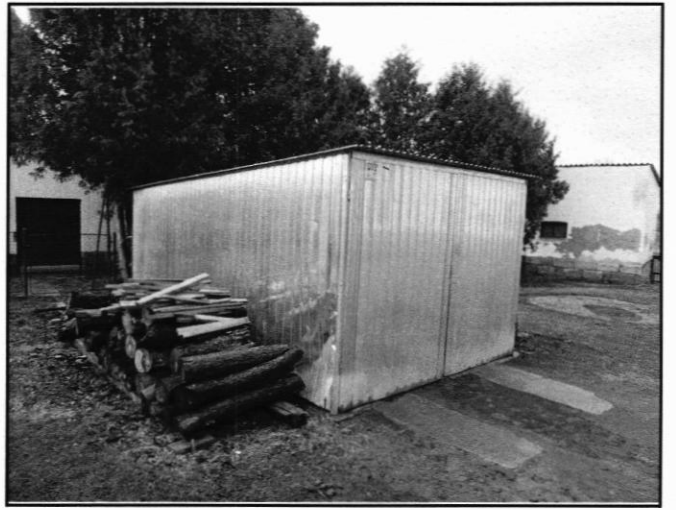
Náhled katastrální mapy

Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 20238/2024 pro štancl - insolvence v.o.s.

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 572837 Dobrá Voda u Hořic
Kat.území: 627071 Dolní Dobrá Voda List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Divoký Petr, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic	910712/3443	1/4
Hrouda Aneta, Sedlářova 1162/1, Kbely, 19700 Praha 9	895916/3444	1/4
Hýsková Zlatuše, č.p. 55, 50315 Mžany	725118/0937	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	1	2253	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dobrá Voda u Hořic, č.p. 15, zem.used					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1					
	1	898	zahrada		zemědělský půdní fond
	4/1	895	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

ze dne 21.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 5.5.2000

Oprávnění pro

Divoká Zdeňka, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic,

RČ/IČO: 436013/031

Divoký Jindřich, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic,

RČ/IČO: 430125/069

Povinnost k

Parcela: St. 1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1024/2000.

POLVZ:21/2000

Z-3800021/2000-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

na podíl 1/4

- existující pohledávka ve výši 250.000 Kč s příslušenstvím, vyplývající ze Smlouvy o zápůjčce

- budoucí určená individuálně, budoucí pohledávky na zaplacení smluvního úroku, úroků z prodlení a dalšího příslušenství do výše 500.000 Kč vzniklé do 31.12.2040

to vše dle čl. 3. odst. 1 a 2 smlouvy

Oprávnění pro

RCCB INVEST s.r.o., Zavadilka 2175, České Budějovice 2,

37005 České Budějovice, RČ/IČO: 08136963

Povinnost k

Divoký Petr, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic, RČ/IČO:

910712/3443

Parcela: St. 1, Parcela: 1, Parcela: 4/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 572837 Dobrá Voda u Hořic
Kat.území: 627071 Dolní Dobrá Voda List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:39:06. Zápis proveden dne 12.06.2024.

V-2725/2024-604

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 16:08:49. Zápis proveden dne 22.11.2024.

V-5989/2024-604

Pořadí k 21.05.2024 19:39

o **Zákaz zcizení a zatížení**

na podíl 1/4, po dobu trvání zástavního práva bez souhlasu zástavního věřitele dle čl. 3. odst. 5. smlouvy

Oprávnění pro

RCCB INVEST s.r.o., Zavadilka 2175, České Budějovice 2,
37005 České Budějovice, RČ/IČO: 08136963

Povinnost k

Divoký Petr, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic, RČ/IČO:
910712/3443

Parcela: St. 1, Parcela: 1, Parcela: 4/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 19:39:06. Zápis proveden dne 12.06.2024.

V-2725/2024-604

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 16:08:49. Zápis proveden dne 22.11.2024.

V-5989/2024-604

Pořadí k 21.05.2024 19:39

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Divoký Petr, č.p. 15, 50773 Dobrá Voda u Hořic, RČ/IČO:
910712/3443

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 1

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Darovací smlouva V12 1024/2000 ze dne 21.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 5.5.2000.

POLVZ:21/2000

Z-3800021/2000-604

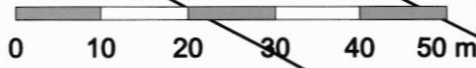
Pro: Hýsková Zlatuše, č.p. 55, 50315 Mžany

RČ/IČO: 725118/0937

o Darovací smlouva V12 1752/2000 ze dne 19.7.2000, právní účinky vkladu ke dni 28.7.2000.

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.



583



V1213-1024/2000
5.5.2000

Kat. území Dolní Dobrá Voda	Pol. výk. změn 27/00
LENE 29.5.2000	ZÁPIS Petro

Darovací smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene

Manželé pan Jindřich Divoký, r.č. 430125/069 a paní Zdeňka Divoká, r.č. 436013/031, oba trvale bytem Dobrá Voda 15 /SJM, 9/10 nemovitosti/ a pan Jindřich Divoký r.č.430125/069, bytem Dobrá Voda 15 /1/20 nemovitosti/ jako dárci na straně jedné /dále jen dárci/

a

Manželé pan Petr Divoký, r.č. 680125/0951 a paní Zlatoše Divoká, r.č.725118/0937, oba bytem Dobrá Voda 15, jako obdarovaní na straně druhé /dále jen obdarovaní/

byla níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřena tato
s m l o u v a :

I.

Dárci Manželé pan Jindřich Divoký, r.č. 430125/069 a paní Zdeňka Divoká, r.č.436013/031 /SJM ve výši 9/10 nemovitosti/ a dárce druhý pan Divoký Jindřich, r.č. 430125/069 /1/20 nemovitosti/ mají na základě smlouvy o převodu nemovitosti a smlouvy postupní podepsané dne 21.3.1969, registrované Státním notářstvím v Jičíně dne 23.4.1969, pod č. Reg. 281/69, dále dle rozhodnutí Státního notářství v Jičíně ze dne 15.3.1971, čj. D-30/71, které nabylo právní moci dne 13.4.1971 mají dům čp. 15 se stav. parc.č.kat. 1 o výměře 2428 m² v kat. území Dolní Dobrá Voda a obec Dobrá Voda u Hořic a zapsaná na LV č. 96 pro kat. území Dolní Dobrá Voda.

V katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Jičíně je dům čp. 15 se stav.parc.č.kat. 1 o výměře 2428 m² v kat. území Dolní Dobrá Voda a obce Dobrá Voda u Hořic a zapsaná na LV č. 96 pro kat. území Dolní Dobrá Voda a obce Dobrá Voda u Hořic.

V oddílu A-LV č. 96 jsou zapsáni dárci manželé pan Jindřich Divoký a paní Zdeňka Divoká /SJM 9/10 nemovitosti/ dále druhý dárce pan Jindřich Divoký /1/20 nemovitosti/ a obdarovaní Petr Divoký a Zlatoše Divoká /SJM ve výši 1/20 nemovitosti/.

II.

Oba dárci touto smlouvou postupují a darují nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy s to se všemi právy a povinnostmi, zákonným příslušenstvím a součástmi a odevzdávají ji svému synovi Petru Divokému r.č. 680125/0951 a své snaše Zlatoše Divoké r.č.725118/0937 – obdarovaní, kteří tento dar s díky přijímají a do podílového spoluvlastnictví každý ve výši jedné ideální poloviny a současně přejímají nemovitosti uvedené v čl. I smlouvy a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi, zákonným příslušenstvím tak, jak je až dosud byli oba dárci oprávněny užívat.

III.

Pro potřebu stanovení daně darovací dle zákona č. 357/1992 Sb. byl zpracován znalecký posudek soudním znalcem panem Ing. Vladimírem Neumannem, ze dne 9. 2. 2000, pod č. 1975/00 a odhadní cena nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy je stanovena ve výši 2 277 610,- Kč /dvamilionydvěstěsedmdesátisícšestsetdesetkorunčeských/.

IV.

Dárci nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy postupují a převádějí bez dluhů a závad a současně svými podpisy na této smlouvě prohlašují, že jsou oprávněni s nimi volně nakládat, že žádným právním úkonem v katastru nemovitostí nepřevodí, že nemají žádná zástavní práva nebo smluvní závazky vázané na nemovitosti v čl. I této smlouvy.

V.

Obdarování proto žádné smluvní závazky, věcná břemeno, zástavní práva nebo dluhy k převáděným nemovitostem nepřejímá.

Obdarování prohlašují, že stav nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy je mu dobře znám.

VI.

Oba dárci manželé pan Jindřich Divoký, r.č.430125/069 a paní Zdeňka Divoká, r.č.436013/031 si zároveň s převodem a postoupením nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy vyhražují pro sebe právo doživotního bezplatného užívání nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy, a to v rozsahu, jak je ke dni podpisu této smlouvy užíval nebo byl oprávněn.

Obdarování darování nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy za těchto podmínek přijímá a zavazují se dodržovat doživotní bezplatné užívací právo ve prospěch dárců. Podpisem smlouvy současně souhlasí se zřízením doživotního bezplatného práva užívání nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy ve prospěch dárců – pana Jindřicha Divokého r.č.430125/069 a paní Zdeňky Divoké r.č.436013/031 jako věcné břemeno.

VII.

Vlastnictví, všechny práva i povinnost ohledně převáděných nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy přejdou na obdarovaného dnem vkladu a zápisu do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Jičíně.

VIII.

Příslušnou daň darovací dle zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí zaplatí obdarovaný a dárci bere na vědomí, že za její zaplacení ručí.

Správní poplatek za vklad smlouvy do katastru nemovitostí, jakož i náklady spojené s vyhotovením a sepsáním smlouvy se zavazuje zaplatit obdarovaný.


IX.

Obdarovaní berou na vědomí, že jsou povinni podat příznání k dani darovací, a to do 30 dnů ode dne, v němž je smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí doručena obdarovanému.

Účastníci smlouvy vzali na vědomí, že jsou svými projevy vázáni až do doby povolení vkladu smlouvy do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Jičíně.


Prohlašují, že smlouvy vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli.

Žádají, aby podle této smlouvy v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Jičíně byl proveden zápis a příslušná změna na listu vlastnictví č. 96 pro kat. území Dolní Dobrá Voda a obce Dobrá Voda u Hořic.

Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy jsou  stnoruční a ověřené podpisy obou smluvních stran.

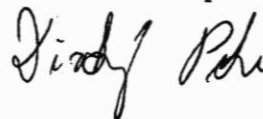
KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V JIČÍNĚ
Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. 10-V3/V12=1024/2000
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 2.9. května 2000
Právní účinky vkladu vznikly dnem 5. května 2000
-2. června 2000

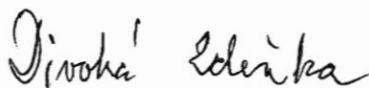
V Hořicích dne 21.4.2000


Mgr. Zdenka BROŽOVÁ
právník oddělení
právních vztahů
Obdarovaní – povinní:

Dárci – oprávnění:









Městský úřad Hořice
Podle ověřovací knihy: 7270/2000
- listinu vlasnosti...
- uznal podpis...
Jindřich Divoch
Dobrá Voda u Hořic 15
R.č.: 45 01 25 / 069
fotožnost ověřena podle: 02
3. května 2000



Městský úřad Hořice
Podle ověřovací knihy: 7272/2000
- listinu vlasnosti...
- uznal podpis...
Petr Divoch
Dobrá Voda u Hořic
R.č.: 68 01 25 / 0957
fotožnost ověřena podle: 02
3. května 2000



Městský úřad Hořice
Podle ověřovací knihy: 7271/2000
- listinu vlasnosti...
- uznal podpis...
Zdenka Brožová
Dobrá Voda u Hořic 15
R.č.: 45 60 13 / 037
fotožnost ověřena podle: 02
3. května 2000



Městský úřad Hořice
Podle ověřovací knihy: 7273/2000
- listinu vlasnosti...
- uznal podpis...
Zdenka Brožová
Dobrá Voda u Hořic 15
R.č.: 45 51 18 / 0914
fotožnost ověřena podle: 02
3. května 2000



21/2000

Katastrálnímu úřadu

Safárikova 842
506 01 Jičín

Katastrální úřad v Jičíně	
Došlo: 5. května 2000	hod. 10 ²⁴
Číslo: 13.VI/2-1024/2000	pril.: 9+4
odd. 500,-	kolik

NÁVRH NA VKLAD PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Ve smyslu § 4 zák.č. 265/92 Sb., navrhuji vklad

práva vlastnického, *) darovací smlouva
ZÁSLAVNĚ,
 odpovídajícího věcnému břemenu, věcné břemeno
předkupního do katastru nemovitostí, *) nehodící se škrtněte

ÚČASTNÍCI : uvést: příjmení, jméno, rodné číslo, rodinný stav, trvalé bydliště, kam budou po vkladu doručeny smlouvy, PSČ, u právnické osoby IČO, postavení ve smlouvě

manželé pan Jindřich Divoký, rč. 430125/069 a paní Zdeňka Divoká, rč. 436013/031, oba bytem Dobrá Voda čp. 15 / SJM ve výši 9/10 nem./ a pan Jindřich Divoký, rč. 430125/069, bytem Dobrá Voda čp. 15, / 1/20 nemov./ jako dárci na straně jedné
 manželé pan Petr Divoký, rč. 680125/0951 a paní Zlatuše Divoká, rč. 725118/0937, oba bytem Dobrá Voda čp. 15, jako obdarovaní na straně druhé / dále jen obdarovaní/

Dům čp. 15 se stav. 1 o výměře 2428 m² v kú Dolní Dobrá Voda a obec Dobrá Voda u Hořic a zapsané na LV č. 96 pro kú Dolní Dobrá Voda

SPRÁVNÍ POPLATEK : ve výši 500,-Kč za vklad každého jednotlivého práva do KN platí nabyvatel tohoto práva.

dle položky 90, Sazebníku správních poplatků. /příloha z.č.366/92 Sb./



: seznam předložených příloh, uvést, komu přílohy po vkladu vrátit. Nabyvací listiny a výřez z obchodního rejstříku u právnických osob předkládejte v originále nebo v třech vč. má kopii. po skončení řízení budou vráceny.

- 1 x darovací smlouva + věcné břemeno z 27.4.2000 - ověřené
- 6 x darovací smlouva + věcné břemeno z 27.4.2000
- 1 x LV č. 96 pro kú Dolní Dobrá Voda
- 1 x smlouva o převodu nem. a postupní z 21.3.1969, č.RI 281/69 - ověřené
- 1 x rozhodnutí St. not. Jičín z 15.3.1971 č.j. D-30/71 - ověřené

PODPISY ÚČASTNÍKŮ : Jindřich Divoký Zdeňka Divoká
Petr Divoký Zlatuše Divoká

Chybějící údaje nebo nenavržené úkony mohou být překážkou při povolení vkladu práva do katastru nemovitostí

Konzultant a důvod jeho příbrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán 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 **009664/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 6. 3. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

