

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: 27494/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2966** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Milevsko, č.e. 1, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2966), pozemku **p.č. St. 3120** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3120), pozemku **p.č. 1941/3** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 190/25-47

Číslo položky v evidenci posudků:

072231/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22. 9. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 10. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 190/25-47**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2966** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², jehož součástí je stavba: **Milevsko, č.e. 1, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2966), pozemku **p.č. St. 3120** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3120) a pozemku **p.č. 1941/3** - trvalý travní porost o výměře 1.372 m², vše v k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

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. **174 EX 190/25-47**. 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. 2933, pro k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek, vyhotovený objednavatelem dne 11.9.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 22. 9. 2025.

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

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

Sdělení Městského úřadu Milevsko, odbor regionálního rozvoje ze dne 3.11.2025.

Územní souhlas s umístěním stavby ze dne 19.12.2007.

Souhrnná zpráva a část projektové dokumentace „Novostavba skladu zahradních potřeb“ z 12/2007.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.2.2004.

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 22. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 208.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Písek
Obec	Milevsko
Katastrální území	Milevsko (694673)
Část obce	Milevsko
Ulice	Petrovická č. ev. 1
PSČ	399 01
Počet obyvatel	8 040

List vlastnictví číslo 2933

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Brabenec Petr
Dlouhé Dvory 15, 50312 Střezetice | podíl 1 / 2 |
| 2. | Vejrová Nella
Dlouhé Dvory 15, 50312 Střezetice | podíl 1 / 4 |
| 3. | Vejrová Sarah
Dlouhé Dvory 15, 50312 Střezetice | podíl 1 / 4 |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Milevsko, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Petrovická č. ev. 1, 399 01 Milevsko. 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. 1609/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje a na pozemku p.č. 1609/15 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Milevsko.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a studnu. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Milevsko dále nachází obecní vodovod a plynové vedení.

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

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	kamenná	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	vápenné hladké omítky
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220/400V	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Rozvod propan-butanu	*	
Kanalizace:	*	
Záchod:	*	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 20 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 3120 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděný objekt pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, na který vlevo navazuje přízemní, dřevěná garáž pod pultovou střechou krytou taškou betonovou. Vedle těchto, dále vlevo, je situován přístřešek na auto dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, za kterým se nachází přístřešek dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou krytou šindelem.

Při místním šetření bylo dále zjištěno, že na pozemku p.č. 1941/3 - trvalý travní porost se nachází zděný objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, který je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Dle předloženého Územního souhlasu s umístěním stavby ze dne 19.12.2007 a souhrnné zprávy a části projektové dokumentace „Novostavba skladu zahradních potřeb“ z 12/2007, se jedná o sklad zahradních potřeb. Zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- studna
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Blaženy Brabencové. Dle sdělení objednavatele tato již nežije, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

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 města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav staveb v KN neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření
- zakres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 - objekt č.e. 1 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 2966

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 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 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Podolí I, okres Písek

Pozemek: **St. 342, LV 444** Součástí je stavba: **Podolsko, č.e. 83, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 10:19:29. Zápis proveden dne 12.03.2024. **V-844/2024-305**

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

pozemky: **St. 342, LV 444** Součástí je stavba: **Podolsko, č.e. 83, rod.rekr; 850/36, LV 444; 850/115, LV 817**

2. Objekt, k.ú. Borovany u Milevska, okres Písek

Pozemek: **St. 163, LV 272** Součástí je stavba: **Borovany, č.p. 110, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 09:43:30. Zápis proveden dne 31.07.2025. **V-3316/2025-305**

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

pozemky: **St. 163, LV 272** Součástí je stavba: **Borovany, č.p. 110, jiná st.; 163/88, LV 272**

3. Objekt, k.ú. Jickovice, okres Písek

Pozemek: **St. 91, LV 156** Součástí je stavba: **Jickovice, č.e. 12, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.250.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 15:41:41. Zápis proveden dne 10.04.2024. **V-1448/2024-305**

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

pozemky: **St. 91, LV 156** Součástí je stavba: **Jickovice, č.e. 12, rod.rekr; 978/2, LV 156; 978/3, LV 156; 978/4, LV 156**

4. Objekt, k.ú. Olešná nad Vltavou, okres Písek

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

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

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 13:24:48. Zápis proveden dne 30.05.2024. **V-2319/2024-305**

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

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

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

5. Objekt, k.ú. Nevězice, okres Písek

Pozemek: **St. 240, LV 280** Součástí je stavba: **Nevězice, č.e. 44, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 13:28:23. Zápis proveden dne 20.08.2024. **V-3811/2024-305**

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

pozemky: **St. 240, LV 280** Součástí je stavba: **Nevězice, č.e. 44, rod.rekr; 1946/2, LV 280; 2045/35, LV 280**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Podolí I, okres Písek		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	632 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,91	19.2.2024
Upravená cena (UC)	4 284 214,81 Kč	

2. Objekt, k.ú. Borovany u Milevska, okres Písek		
Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.177 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	9.7.2025
Upravená cena (UC)	3 274 853,80 Kč	

3. Objekt, k.ú. Jickovice, okres Písek		
Cena nemovité věci (CN)	3 250 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	534 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,91	18.3.2024
Upravená cena (UC)	4 899 078,97 Kč	

4. Objekt, k.ú. Olešná nad Vltavou, okres Písek

Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,85	214 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,92	7.5.2024
Upravená cena (UC)	4 558 141,59 Kč	

5. Objekt, k.ú. Nevězice, okres Písek

Cena nemovité věci (CN)	2 750 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	686 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	29.7.2024
Upravená cena (UC)	4 013 075,33 Kč	

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

Minimální cena		3 274 853,80 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	4 205 872,90 Kč
Maximální cena		4 899 078,97 Kč

Obvyklá cena 4 205 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	2 102 500,– Kč

Obvyklá cena 2 102 500,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.2.2004. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Petr Brabenec, Petrovická č. ev. 1, 399 01 Milevsko

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 2966

- pozemek p.č. St. 3120

- pozemek p.č. 1941/3

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 užtků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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 ceny obvyklé 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;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

$$ru_i = 4205000 \times 0,05$$

Dílčí roční užitek z břemene		=	210 250,— Kč
------------------------------	--	---	--------------

Koeficient míry užítku	ko_i	=	1,000
------------------------	--------	---	-------

Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	210 250,— Kč
------------------------	---------------------------	---	--------------

Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného

Věk oprávněného			67
-----------------	--	--	----

Doba trvání břemene	n	=	16 roků
---------------------	-----	---	---------

Míra kapitalizace	u	=	8,00 %
-------------------	-----	---	--------

Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0800
---------------------------	------------------	---	--------

Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 861 000,36 Kč
-------------------------	---	---	-----------------

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		$\times$	-1
--	--	----------	----

Hodnota věcného břemene		=	-1 861 000,36 Kč
-------------------------	--	---	------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

 $\times \quad 1 / 2$

Cena po úpravě

 $= \quad -930\,500,18 \text{ Kč}$ **Hodnota věcného břemene** **$-930\,500,18 \text{ Kč}$**

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	2 100 000,– 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.*	- 930 500,– 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 11. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 190/25-47**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2966** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², jehož součástí je stavba: **Milevsko, č.e. 1, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2966), pozemku **p.č. St. 3120** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3120) a pozemku **p.č. 1941/3** - trvalý travní porost o výměře 1.372 m², vše v k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

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

2 100 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **dvamilionyjednostotísíc Kč**

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

1 169 500,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednemilionjednostošedesátdevěttisíc pětset 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 14 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Smlouva o zřízení věcného břemene

Územní souhlas s umístěním stavby

Objekt č.e. 1 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 2966



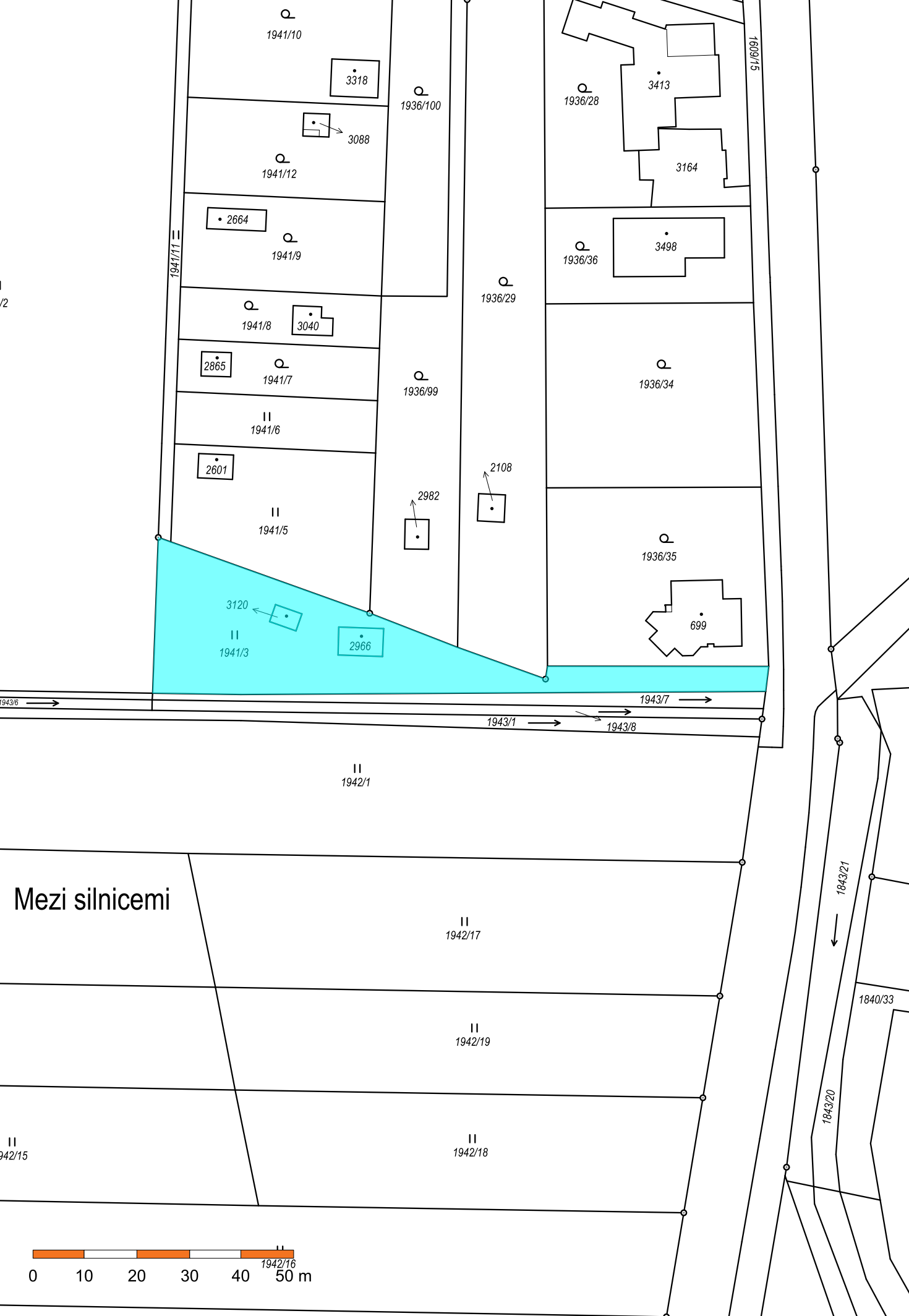
Neevidovaný objekt v KN, na pozemku p.č. 1941/3



Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 3120







Petr Brabenec
rok narození : 1977
Dlouhé Dvory 15
503 12 Střezetice

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 22.09.2025, příjezd pracovníka v čase 09:30 - 10:30 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 15.09.2025

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

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

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 190-25

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1578106515
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 25.9.2025 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Petr Brabenec - podnikající fyzická osoba, Dlouhé Dvory 15, 50312
Střezetice, CZ
ID schránky: u9ahxdg
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 190/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 190/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

15.9.2025 v 13:15:24 EV0: Datová zpráva byla podána.
15.9.2025 v 13:15:25 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
25.9.2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Příklad-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 342, LV 444** Součástí je stavba: **Podolsko, č.e. 83, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 10:19:29. Zápis proveden dne 12.03.2024.

Číslo řízení

V-844/2024-305

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

pozemky:

St. 342, LV 444 Součástí je stavba: **Podolsko, č.e. 83, rod.rekr; 850/36, LV 444; 850/115, LV 817**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 163, LV 272** Součástí je stavba: **Borovany, č.p. 110, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 09:43:30. Zápis proveden dne 31.07.2025.

V-3316/2025-305

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

St. 163, LV 272 Součástí je stavba: Borovany, č.p. 110, jiná st.; 163/88, LV 272

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 91, LV 156** Součástí je stavba: **Jickovice, č.e. 12, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 15:41:41. Zápis proveden dne 10.04.2024.

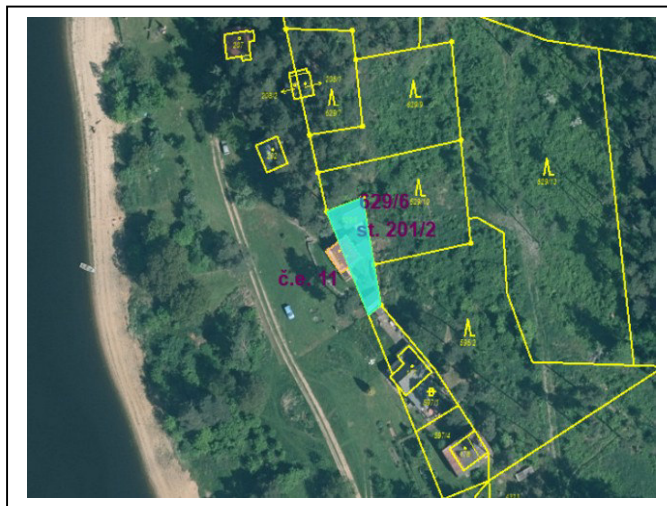
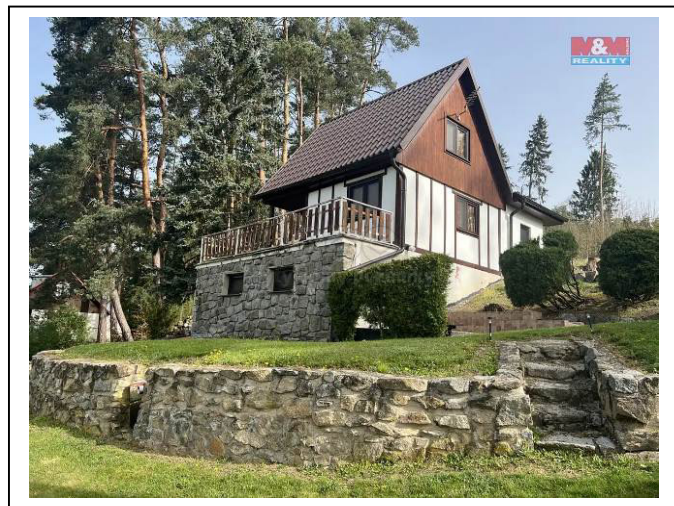
V-1448/2024-305

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

pozemky:

St. 91, LV 156 Součástí je stavba: **Jickovice, č.e. 12, rod.rekr, 978/2, LV 156; 978/3, LV 156; 978/4, LV 156**

Porovnatelný vzorek č. 4



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

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-2319/2024-305

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

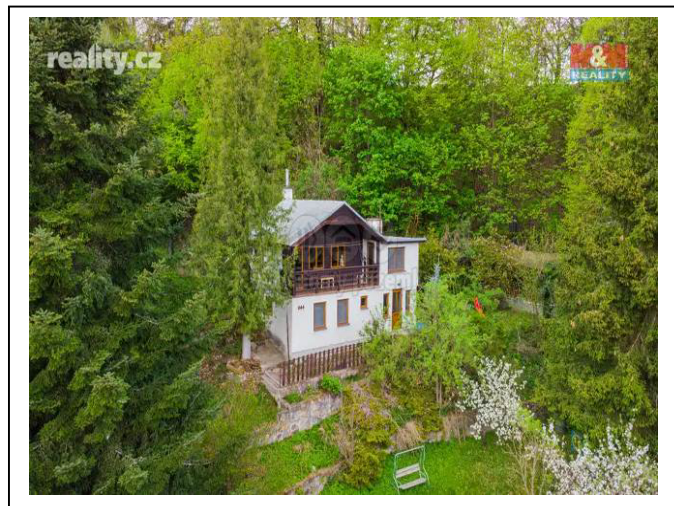
pozemky:

St. 201/2, LV 596; 629/6, LV 596

stavby:

Olešná, č.e. 11, rod.rekr, LV 596

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **St. 240, LV 280** Součástí je stavba: **Nevězice, č.e. 44, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 13:28:23. Zápis proveden dne 20.08.2024.

V-3811/2024-305

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

pozemky:

St. 240, LV 280 Součástí je stavba: **Nevězice, č.e. 44, rod.rekr; 1946/2, LV 280; 2045/35, LV 280**

Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene

Paní Blažena Brabencová, r.č. 36 54 15 / 017, bytem Milevsko, U Sádek 575
(dále jen dárce a oprávněná z věcného břemene)

a

pan Petr Brabenec, r.č. 58 05 31 / 1699, bytem Bechyně, Písecká 888
(dále jen oprávněný z věcného břemene)

a

pan Zdeněk Brabenec, r.č. 55 12 03 / 2075, bytem Milevsko, Riegrova 213
(dále jen obdarovaný a povinný z věcného břemene)

uzavřeli dnešního dne tuto

darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene

I.

Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem zahrádkářské chaty stojící na stavební parcele parc.č. 2966 o výměře 46 m² v k.ú. Milevsko, obec Milevsko s vedlejšími stavbami a to skladu nářadí stojícího na stavební parcele parc.č. 3120 o výměře 18 m², studnou, přípojkou vody, žumpou, oplocením a pozemků parc.č. st. 2966 o výměře 46 m², parc.č. st. 3120 o výměře 18 m² a parc.č. 1941/3 o výměře 1351 m². Tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2933 pro k.ú. Milevsko, obec Milevsko.

Uvedené nemovitosti jsou blíže popsány ve znaleckém posudku č. 1539-28/03 ze dne 1.6.2003 soudního znalce pana Václava Kříže, bytem Milevsko, Komenského 1131.

II.

Dárce daruje nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím v mezích a hranicích jak je sám užíval obdarovanému, který tento dar přijímá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Nemovitosti uvedené v čl. I mají podle znaleckého posudku uvedeného v čl. I hodnotu 680.340,- Kč (slovy Šestsetosmdesáttisícetřistačtyřicet korun českých).

IV.

Dárce dále prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváznou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti. Dárce seznámil obdarovaného se stavem nemovitostí uvedených v čl. I.

Obdarovaný potvrzuje, že si tyto nemovitosti prohlédl a že se seznámil se znaleckým posudkem uvedeným v čl. I.

V.

Obdarování nabude vlastnictví k darovaným nemovitostem vkladem do Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Písku.

VI.

Dárce se bude moci domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný bude k němu nebo k členům jeho rodiny chovat tak, že tím poruší dobré mravy.

VII.

Obdarovaný pan Zdeněk Brabenec zřizuje paní Blaženě Brabencové a panu Petru Brabencovi věcné břemeno užívání nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy v dále uvedeném rozsahu: paní Blažena Brabencová a pan Petr Brabenec jsou oprávněni spolu s obdarovaným společně užívat krytý vstup, předsíň, obytnou kuchyni, pokojík, koupelnu a WC s vodárnou v zahrádkářské chatě stojící na stavební parcele parc.č. 2966 a vedlejší stavby a pozemky uvedené v čl. I a veškeré příslušenství a součásti zahrádkářské chaty a mají právo na polovinu úrody ovoce a zeleniny, dále mají právo v prostorách zahrady, chovat hospodářské zvířectvo. Náklady na spotřebu elektrické energie a otopu bude hradit Zdeněk Brabenec ze svých prostředků. Případné náklady na opravy zahrádkářské chaty a jejich potřebu účastníci smlouvy vždy společně dohodnou.

Paní Blažena Brabencová a pan Petr Brabenec právo odpovídající věcnému břemenu přijímají a pan Zdeněk Brabenec je povinen toto právo trpět.

VIII.

Věcné břemeno uvedené v čl. VII této smlouvy se zřizuje bezplatně.

IX.

K nabytí práv odpovídajících věcnému břemenu je potřebný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Písku.

X.

Podle této smlouvy je možno provést zápisy do příslušných listů vlastnictví dle shora uvedených ustanovení smlouvy.

XI.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich, což stvrzují svými podpisy.

V Milevsku 1.2.2004

Blážen Brabencová

Blážen Brabencová

Zdeněk Brabeneč

Zdeněk Brabeneč

Petr Brabeneč

Petr Brabeneč

530/204

Podle knihy pro ověřování č. _____ podepsal tuto listinu
před MěÚ (uznal podpis za svůj vlastní)

MILEVSKO *Blážen Brabencová* *385445/017*
MěÚ osobně známy (jehož totožnost byla zjištěna OP) *04.4.92 911*
Městský úřad Milevsko *1.2.04* dne
podpis ověř. orgánu

Anna Randová



126/204

Podle knihy pro ověřování č. _____ podepsal tuto listinu
před MěÚ (uznal podpis za svůj vlastní)

BECHYŇ *Blážen Brabeneč* *580531/0099*
MěÚ osobně známy (jehož totožnost byla zjištěna OP) *04.4.92 911*
Městský úřad Milevsko *1.2.04* dne
podpis ověř. orgánu

Anna Randová



128/204

Podle knihy pro ověřování č. _____ podepsal tuto listinu
před MěÚ (uznal podpis za svůj vlastní)

MILEVSKO *Zdeněk Brabeneč* *557103/0075*
MěÚ osobně známy (jehož totožnost byla zjištěna OP) *04.4.92 909*
Městský úřad Milevsko *1.2.04* dne
podpis ověř. orgánu

Anna Randová



44178

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj
Katastrální pracoviště Písek

Vklad práva povolen rozhodnutím č. V-302/2004-305

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 5.3.2004

Právní účinky vkladu vznikly dnem 3.2.2004

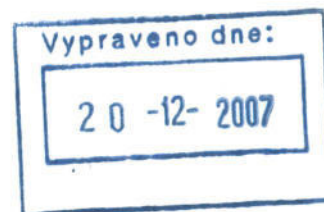

Dr. VÁCLAV BRABEC
pověř. prac. katastr. úřadu
ve správním řízení a pro řízení
o vkladech práv do katastru
podle § 2-5 zák. 285/92 Sb.





Městský úřad Milevsko
odbor regionálního rozvoje

nám. E. Beneše 420, pracoviště Sažinova 843, 399 16 Milevsko
tel. 382 504111, fax: 382 504211, e-mail: svara@milevsko-mesto.cz



Č.j.: MM 40598/2007

S.z.: SZ MM 40336/2007 ORR/Va

Vyřizuje: Jaroslava Vačlenová, referentka stavebního úřadu

Tel. 382 504226, e-mail: vaclenova@milevsko-mesto.cz

Milevsko, dne 19.12.2007

ÚZEMNÍ SOUHLAS

Odbor regionálního rozvoje Městského úřadu Milevsko, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen "stavební zákon"), posoudil podle § 96 odst. 1 a 2 stavebního zákona oznámení o záměru umístění stavby, které dne 17.12.2007 podal

Zdeněk Brabenec, Petrovická E1, 399 01 Milevsko

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 96 stavebního zákona

s o u h l a s s u m í s t ě n í m s t a v b y

**Sklad zahradních potřeb u zahrádkářské chaty,
v ul. Petrovické E 1, Milevsko**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1941/3 v katastrálním území Milevsko.

Druh a účel umísťované stavby:

- Sklad zahradních potřeb u zahrádkářské chaty, bude sloužit jako sklad zahradních potřeb a k drobným řemeslným pracím.

Umístění stavby na pozemku:

- Sklad zahradních potřeb bude umístěn na pozemku parc. č. 1941/3 v katastrálním území Milevsko a to 6 m od hranice pozemku parc. č. 1941/5 v k.ú. Milevsko a 10 m od stávající kolny.

Určení prostorového řešení stavby:

- Objekt bude přízemní, nepodsklepený s půdním prostorem přístupným po skládacím schodišti.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby.

- Na pozemku parc. č. 1941/3 v katastrálním území Milevsko.

Záměr splňuje všechny podmínky podle § 96 odst. 1 stavebního zákona:

- je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše
- poměry v území se podstatně nemění
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- závazné stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje podmínky
- závazným stanoviskem dotčeného orgánu není vyjádřen nesouhlas
- záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

Splněna je podmínka podle § 96 odst. 2 stavebního zákona, protože záměr je:

- stavba, která nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení podle písm. a)

Poučení:

Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání.

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

MĚSTSKÝ ÚŘAD MILEVSKO
odbor regionálního rozvoje
-2-

Ing. Petr Švára
vedoucí odboru regionálního rozvoje

Obdrží:

1. Zdeněk Brabenec, Petrovická E1, 399 01 Milevsko
2. Město Milevsko, nám. E. Beneše 420, 399 16 Milevsko

Prohlášení doručovatele: Adresát nebyl dne: zastižen poštovní zásilka byla uložena a připravena k vyzvednutí od: Výzva k vyzvednutí uložené poštovní zásilky s poučením o právních důsledcích nevyzvednutí nebo odmítnutí převzetí zásilky zanechána ☐ byla ☐ nebyla z důvodu:		DORUČENKA Číslo jednací: MM 40598/2007 Adresa: SZ MM 40336/2007 ORR/Va Roz Zdeněk Brabenec Petrovická E1 399 01 Milevsko *2377417*		MĚSTSKÝ ÚŘAD -2- Podpis vydávajícího pracovníka Jméno a příjmení vydávajícího pracovníka	
Odesílatel Městský úřad Milevsko náměstí E. Beneše 420 399 16 Milevsko		Potvrzuji přijetí této zásilky: Datum: 20.12.07 Podpis: [Podpis]		Jméno a příjmení příjemce (není-li adresátem) vztah příjemce k adresáti	



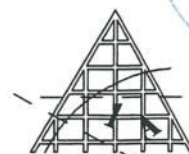
Mezi silnicemi

MĚSTSKÝ ÚŘAD MILEVSKO
odbor regionálního rozvoje
MH 40593/2007 19.12.2007
3x MH 40336/2007 ORR/ku

NAVRHOVANÝ OBJEKT

POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ PROSTOR

SOUSEDNÍ STUDNA



PROJEKČNÍ KANCELÁŘ



PETR ČERNÝ

SAĐINOVA 843

MILEVSKO 399 17

VYPRACOVAL :	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT :
ING. PETR ČERNÝ	ING. PETR ČERNÝ
INVESTOR : ZDENĚK BRABENEC PETROVICKÁ E1 MILEVSKO	
STAVBA : SKLAD ZAHRADNÍCH POTŘEB č.parc. ¹⁹⁴¹ / ₃ MILEVSKO	
OBSAH VÝKRESU : SITUACE 1:1000	

FORMÁT	
DATUM	12/2007
STUPEŇ	STAVEBNÍ POVOLENÍ
ZAK. ČÍSLO	47/2007
MĚŘITKO 1 : 1000	Č.V. 1

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 **072231/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 11. 2025

.....
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