

# 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: 27856/2026**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 229** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolenice, č.p. 10, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 229), v k.ú. Dolenice, obec Dolenice, okres Znojmo.

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

**Číslo jednací zadavatele:** **174 EX 16/25-79**

**Číslo položky v evidenci posudků:** **024643/2026**

**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 1. 4. 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 9. 4. 2026.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 22. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 16/25-79**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 229** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.731 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Dolenice, č.p. 10, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 229), v k.ú. Dolenice, obec Dolenice, okres Znojmo.

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 16/25-79**. 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. 163, pro k.ú. Dolenice, obec Dolenice, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem dne 4.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolenice, obec Dolenice, okres Znojmo, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 1. 4. 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/>.

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 28.1.2021.

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 1. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a oprávněné z věcného břemene paní Dagmar Markové, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. 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 účastníci místního šetření 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastnicí místního šetření.

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

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

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

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

Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Dolenice
Katastrální území	Dolenice (628492)
Číslo popisné	10
PSČ	671 78
Počet obyvatel	136

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou s valbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Dolenice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dolenice 10, 671 78 Dolenice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 719/2 - ostatní plocha (z uliční části objektu) a na pozemku p.č. 379/1 - ostatní plocha (směrem ze zahrady), které jsou ve vlastnictví obce Dolenice.

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

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

<b>Základy:</b>	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	smíšené
<b>Stropy:</b>	*
<b>Střecha:</b>	sedlová s valbou
<b>Krytina:</b>	taška pálená
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody, parapety <i>pozinkované, poplastované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*
<b>Fasádní omítky:</b>	vápenné hladké a cementové hladké
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-
<b>Vnitřní obklady:</b>	*
<b>Schody:</b>	*
<b>Dveře:</b>	*
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Bleskosvod:</b>	NE
<b>Rozvod vody:</b>	*
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*
<b>Instalace plynu:</b>	*
<b>Kanalizace:</b>	*
<b>Vybavení kuchyně:</b>	*
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Záchod:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* 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 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová a byl proveden nový nátěr fasády směrem do ulice. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na obytnou část rodinného domu vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 719/2), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo, navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vzadu navazuje přístřešek pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Za rodinným domem dále je situována přízemní stodola ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (keramická dlažba)
- zídka kamenná
- zídka zděná
- 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.**

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

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na 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 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 porováním.*“

**§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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

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

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

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porováním 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 rozdílnostem, 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 vymezení 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 nemovitě věci

## 1. Rodinný dům, k.ú. Damnice, okres Znojmo

Pozemek: St. 154, LV 243 Součástí je stavba: Damnice, č.p. 2, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 15:00:49. Zápis proveden dne 05.03.2025. V-1030/2025-713

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

pozemky: St. 154, LV 243 Součástí je stavba: Damnice, č.p. 2, rod.dům; St. 174, LV 243; 10/2, LV 243

## 2. Rodinný dům, k.ú. Oleksovice, okres Znojmo

Pozemek: 845/1, LV 948 Součástí je stavba: Oleksovice, č.p. 66, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 16:56:10. Zápis proveden dne 29.04.2025. V-2700/2025-713

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

pozemky: 845/1, LV 948 Součástí je stavba: Oleksovice, č.p. 66, rod.dům; 846/1, LV 948

## 3. Rodinný dům, k.ú. Troskotovice, okres Brno-venkov

Pozemek: 199, LV 328 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 36, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.430.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 13:49:11. Zápis proveden dne 20.11.2025. V-16738/2025-703

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

pozemky: 199, LV 328 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 36, rod.dům

## 4. Rodinný dům, k.ú. Troskotovice, okres Brno-venkov

Pozemek: 314/1, LV 500 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 165, rod.dům

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 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 13:16:37. Zápis proveden dne 09.07.2025. V-9231/2025-703

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

pozemky: 314/1, LV 500 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 165, rod.dům

## Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Damnice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	4 450 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>pozemku</sub>	1,10	3.473 m <sup>2</sup> - lepší pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,94	11.2.2025
Upravená cena (UC)	4 530 184,26 Kč	

**2. Rodinný dům, k.ú. Oleksovice, okres Znojmo**

Cena nemovité věci (CN)	3 950 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	0,95	1.122 m <sup>2</sup> - mírně horší pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,96	1.4.2025
Upravená cena (UC)	4 331 140,35 Kč	

**3. Rodinný dům, k.ú. Troskotovice, okres Brno-venkov**

Cena nemovité věci (CN)	4 430 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	1,00	1.432 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	1,00	29.10.2025
Upravená cena (UC)	4 441 102,76 Kč	

**4. Rodinný dům, k.ú. Troskotovice, okres Brno-venkov**

Cena nemovité věci (CN)	4 400 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	0,90	695 m <sup>2</sup> - horší pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,96	17.6.2025
Upravená cena (UC)	4 409 171,08 Kč	

kde UC = CN / (*K<sub>polohy</sub>* × *K<sub>vybavení</sub>* × *K<sub>konstrukce</sub>* × *K<sub>technického stavu</sub>* × *K<sub>pozemku</sub>* × *K<sub>příslušenství</sub>* × *K<sub>datum realizace</sub>*)

Minimální cena		4 331 140,35 Kč
Průměrná cena	Σ UC / 4	4 427 899,61 Kč
Maximální cena		4 530 184,26 Kč

Obvyklá cena		4 430 000,- Kč
--------------	--	----------------

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	2 / 3
Cena po úpravě	=	2 953 333,33 Kč

<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>2 955 000,- Kč</b>
------------------------------------	--	-----------------------

## II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene, služebnost bytu a služebnost užívání, spočívající v doživotním a bezplatném užívání nemovitostí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 28.1.2021, právní účinky ke dni 1.2.2021. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- paní Ludmila Brabcová, č.p. 32, Nový Telečkov, 675 05

- paní Dagmar Marková, č.p. 10, Dolenice, 671 78

a vázne na:

- pozemek p.č. 299

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 užitek, 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;

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.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 4430000 \times 0,05$	=	221 500,- Kč
Koeficient míry užitku	$ko_i$	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	221 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			64
Doba trvání břemene	$n$	=	16 roků
Míra kapitalizace	$u$	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,045
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	2 488 334,33 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-2 488 334,33 Kč
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>			
Vlastnický podíl		×	<u>2 / 3</u>
Cena po úpravě		=	-1 658 889,55 Kč
<b>Hodnota věcného břemene</b>			<b>-1 658 889,55 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 955 000,- 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.*	- 1 658 890,- 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 22. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 16/25-79**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 229** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.731 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Dolenice, č.p. 10, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 229), v k.ú. Dolenice, obec Dolenice, okres Znojmo.

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**

**2 955 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: **dvamiliondevětsetpadesátpěttisíc Kč**

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

**1 296 110,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: **jednemiliondvěstědevadesátšesttisícjedenstodeset 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.

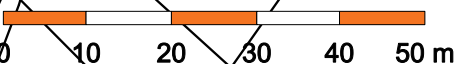
#### **Seznam příloh obsahující celkem 11 stran:**

Fotodokumentace  
Náhled katastrální mapy  
Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene  
Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
Doručenka vyrozumění  
Porovnatelné vzorky

# Fotodokumentace



# Dolenice



2017-10-20-2

## Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemena kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

- 1. paní **Ludmila Brabcová**, nar. 18.9.1956, trvalý pobyt a bydliště Nový Telečkov č.p. 32, okres Třebíč, vdaná,  
paní **Dagmar Marková**, nar. 4.3.1962, trvalý pobyt a bydliště Dolenice č.p. 10, okres Znojmo, rozvedená,  
obě jako dárkyně a oprávněné z práva odpovídajícího věcnému břemenu,
- 2. pan **Rudolf Vančura**, nar. 27.10.1959, trvalý pobyt a bydliště Třebíč, Borovina, Dvorského 393/8, jako povinný z práva odpovídajícího věcnému břemenu,
- 3. pan **Luděk Vítámvás**, nar. 11.9.1975, trvalý pobyt a bydliště Nový Telečkov č.p. 32, okres Třebíč, jako obdarovaný a povinný z práva odpovídajícího věcnému břemenu.

### I.

Paní Ludmila Brabcová, paní Dagmar Marková a pan Rudolf Vančura shodně prohlašují, že vlastní ve spoluvlastnictví podle darovací smlouvy ze dne 17.8.2017, V-8540/2017-713, každý spoluvlastnický podíl jednu třetinu ideální nemovitostí ležících v katastrálním území a obci **Dolenice**, evidovaných v listu vlastnictví **163**, tj. pozemku parcely 229 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1731 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba budovy č.p. 10 v části obce Dolenice, způsob využití objekt k bydlení.  
Účastníci prohlašují, že jsou oprávněni s těmito svými spoluvlastnickými podíly na nemovitostech volně nakládat a jejich smluvní volnost není nijak omezena.

### II.

Dárky paní Ludmila Brabcová a paní Dagmar Marková darují každá svůj spoluvlastnický podíl jednu třetinu ideální nemovitostí ležících v katastrálním území a obci **Dolenice**, evidovaných v listu vlastnictví **163**, tj. pozemku parcely 229 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1731 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba budovy č.p. 10 v části obce Dolenice, způsob využití objekt k bydlení, se všemi součástmi a příslušenstvím, panu Ludku Vítámvásovi, který je synem a synovcem dárkyň.  
Obdarovaný pan Luděk Vítámvás tento dar do spoluvlastnictví přijímá.

### III.

Dárkyně prohlašují, že jejich rodiny nebo manželé v tomto domě nebydlí, nenachází se zde rodinná domácnost a tohoto domu není k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba.

### IV.

Dárkyně prohlašují, že na darovaných spoluvlastnických podílech na nemovitostech neváznou žádné dluhy ani břemena. Obdarovaný prohlašuje, že je mu stav nemovitostí znám.

### V.

Obdarovaný bere na vědomí, že dárkyně mohou odvolat dar pro nouzi ve smyslu ustanovení § 2068 a násl. občanského zákoníku a pro nevděk ve smyslu ustanovení § 2072 a násl. občanského zákoníku.



VI.

Účastníci se dále dohodli, a to paní Ludmila Brabcová a paní Dagmar Marková, obě jako oprávněné z práva odpovídajícího věcnému břemenu a pan Luděk Vítámvás a pan Rudolf Vančura, oba jako povinní z práva odpovídajícího věcnému břemenu, že zřizují, jako **věcné břemeno**, služebnost bytu a služebnost užívání, spočívající v doživotním a bezplatném užívání nemovitostí ležících v katastrálním území a obci Dolenice, evidovaných v listu vlastnictví 163, tj. pozemku parcely 229 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č.p. 10 v části obce Dolenice, způsob využití objekt k bydlení, pro oprávněné paní Dagmar Markovou a paní Ludmilu Brabcovou v tomto rozsahu:

Obě oprávněné mají právo po dobu svého života společně s vlastníky nemovitostí užívat pozemek parcelu 229 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č.p. 10 v části obce Dolenice, způsob využití objekt k bydlení, tj. celou bytovou jednotku v budově č.p. 10 se nacházející, se všemi součástmi a příslušenstvím, a za tím účelem mají právo volného pohybu po shora uvedených nemovitostech.

Obě oprávněné mají právo v užívaných prostorách přijímat návštěvy podle vlastního uvážení. Náklady spojené s užíváním nemovitostí si ponese ze svého oprávněné.

Toto věcné břemeno se zřizuje jako nedílné a v případě úmrtí jedné z oprávněných zůstává zachováno zbylé oprávněné v nezměněném rozsahu.

Tato služebnost bytu a služebnost užívání se zapisují do katastru nemovitostí.

Tyto služebnosti zanikají úmrtím oprávněných osob.

VII.

Vlastnické právo přechází na obdarovaného vkladem práva do katastru nemovitostí. Věcné právo - právo odpovídající věcnému břemenu vzniká rovněž vkladem práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

VIII.

Podle této smlouvy Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo vyznačí v listu vlastnictví 163 pro katastrální území a obec Dolenice příslušné změny.

Ve Znojmě dne 28.1.2021



Ludmila Brabcová



Luděk Vítámvás



Dagmar Marková



Rudolf Vančura

----- Ověření - legalizace -----

Běžné číslo ověřovací knihy O 101/2021 -----

Ověřuji, že paní **Dagmar Marková**, narozená 4.3.1962, bydliště Dolenice 10, jejíž totožnost byla zjištěna platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala. ----

Ve Znojmě dne 28. 1. 2021 -----

**Kamila PURČOVÁ**  
pověřená notářkou

*Purčová*



----- Ověření - legalizace -----

Běžné číslo ověřovací knihy O 102/2021 -----

Ověřuji, že paní **Ludmila Brabcová**, narozená 18.9.1956, bydliště Nový Telečkov 32, jejíž totožnost byla zjištěna platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala. -----

Ve Znojmě dne 28. 1. 2021 -----

**Kamila PURČOVÁ**  
pověřená notářkou

*Purčová*



----- Ověření - legalizace -----

Běžné číslo ověřovací knihy O 103/2021 -----

Ověřuji, že pan **Rudolf Vančura**, narozený 27.10.1959, bydliště Třebíč, Borovina, Dvorského 393/8, jehož totožnost byla zjištěna platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal. -----

Ve Znojmě dne 28. 1. 2021 -----

**Kamila PURČOVÁ**  
pověřená notářkou

*Purčová*



----- **Ověření - legalizace** -----

Běžné číslo ověřovací knihy O 104/2021 -----

Ověřuji, že pan **Luděk Vítámvás**, narozený 11.9.1975, bydliště Nový Telečkov 32, jehož totožnost byla zjištěna platným úředním průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsal. -----

Ve Znojmě dne 28. 1. 2021 -----

Kamilla **PURČOVÁ**  
pověřená notářkou

*Purčová*



# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

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

Luděk Vítámvás  
rok narození : 1975  
Nový Telečkov 32  
675 05 Nový Telečkov

## 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 01.04.2026, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

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

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

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

V Přerově dne 23.03.2026

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 16-25**

---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
ID zprávy: 1668320462  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 2.4.2026 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: Luděk Vítámvás - podnikající fyzická osoba, č.p. 32, 67505 Nový Telečkov, CZ  
ID schránky: k64xkyb  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 174 EX 16/25  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 174 EX 16/25  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

23.3.2026 v 13:17:30 EV0: Datová zpráva byla podána.  
23.3.2026 v 13:17:30 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
2.4.2026 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. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

---

## Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 154, LV 243** Součástí je stavba: **Damnice, č.p. 2, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**4.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 30.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 15:00:49. Zápis proveden dne 05.03.2025.**

**V-1030/2025-713**

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

**St. 154, LV 243 Součástí je stavba: Damnice, č.p. 2, rod.dům; St. 174, LV 243; 10/2, LV 243**

## Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **845/1, LV 948** Součástí je stavba: **Oleksovice, č.p. 66, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

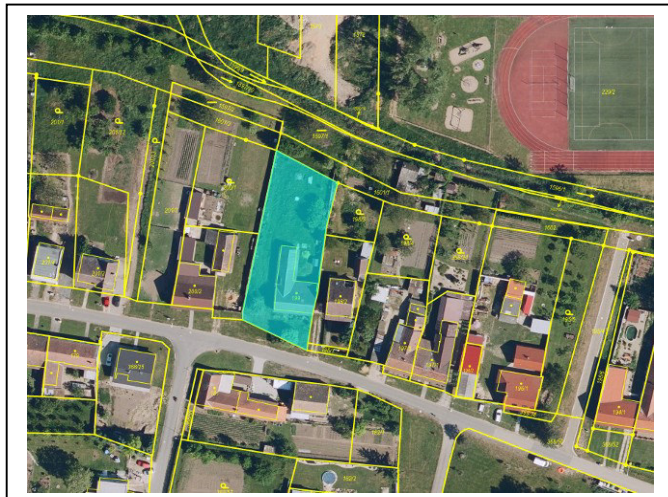
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 07.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 16:56:10. Zápis proveden dne 29.04.2025.**

**V-2700/2025-713**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **845/1, LV 948** Součástí je stavba: **Oleksovice, č.p. 66, rod.dům; 846/1, LV 948**

### Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **199, LV 328** Součástí je stavba: **Troskotovice, č.p. 36, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.430.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

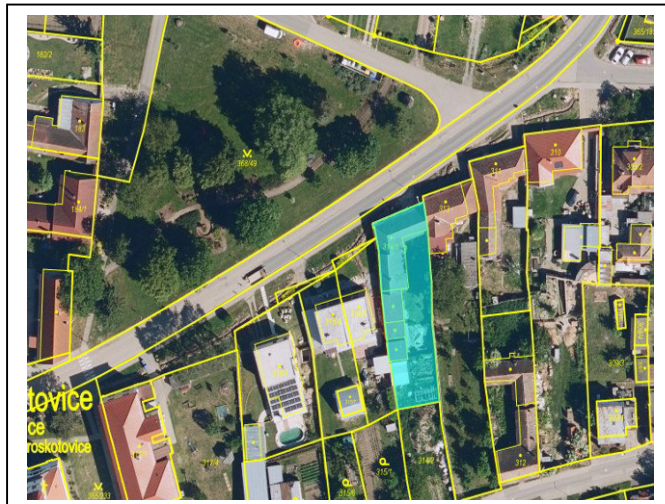
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 13:49:11. Zápis proveden dne 20.11.2025.**

**V-16738/2025-703**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **199, LV 328** Součástí je stavba: **Troskotovice, č.p. 36, rod.dům**

## Porovnatelný vzorek č. 4



**Pozemek: 314/1, LV 500 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 165, rod.dům**

**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 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025 13:16:37. Zápis proveden dne 09.07.2025.**

**V-9231/2025-703**

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

**314/1, LV 500 Součástí je stavba: Troskotovice, č.p. 165, rod.dům**

**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 **024643/2026**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 9. 4. 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](mailto:info@posudek.com)

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