

ZNALCKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	050860/2026
ZNALC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČ: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Exekutorský úřad Znojmo JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka Jezuitské náměstí 156/2, 669 01 Znojmo
ČÍSLO JEDNACÍ:	193 EX 547/23-115
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	digitální vyhotovení
DATUM:	1.7.2026
POČET STRAN:	33

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU 4	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	4
3. NÁLEZ	5
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ	5
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	5
3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	5
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	7
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	7
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	7
4. POSUDEK	8
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK	8
4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	9
4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	9
4.4 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ METODA	9
4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	9
4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	14
4.5 STANOVENÍ HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENE UŽÍVÁNÍ	15
4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	15
4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	16
4.6 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU	17
4.6.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	17
4.6.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	17
5. ODŮVODNĚNÍ	18
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	18
5.2 KONTROLA POSTUPU	18
6. ZÁVĚR	19
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	19
6.2 ODPOVĚĎ	19
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST 19	19
7. PŘÍLOHY	20
PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE	21

PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV	23
PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN	29
PŘÍLOHA Č.4 - SITUAČNÍ MAPA	31
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE	33
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU	33
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA	33
10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI	33
10.2 DATUM A PODPIS	33

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitostech uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Uspokojení pohledávky.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní prohlídkou.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Vyhláška o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení

portál www.justice.cz

Ustanovení znalce

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

informace sdělené zadavatelem posudku

místní šetření

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

portál www.cuzk.cz

portál www.obce.cz

portál www.mapy.cz

portál www.sreality.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Původní místní šetření proběhlo dne 1.4.2026. V nemovitosti byl zastižen otec povinného, kterému byla vysvětlena situace z jakého důvodu se provádí ocenění a byl požádán o zpřístupnění nemovitosti. Otec povinného sdělil, že o žádné exekuci na povinného neví a žádal o odložení vyhotovení posudku s tím, že se synovi domluví, aby exekuci doplatil. Ve stejnou dobu podal povinný návrh na odklad a částečné zastavení exekuce ohledně prodeje nemovitosti. Další místní šetření bylo provedeno dne 25.6.2026 na základě sdělení Exekutorského úřadu o pravomocném nabytí zamítnutí návrhu na zastavení exekuce a žádosti odkladu. Na místě byl opět zastižen otec povinného, který byl opětovně požádán o zpřístupnění nemovitosti za účelem ocenění. Otec povinného byl překvapen, že se exekuce stále nevyřešila a telefonicky kontaktoval svého syna - povinného. Během jejich společného telefonátu padla mimo jiné věta „Takže si to má znalec nafotit jen z venku?“. Během tohoto přijel k nemovitosti kurýr s jídlem a přerušil debatu. Po odjezdu kurýra se znalec dotázal otce povinného, zda povinný souhlasil s prohlídkou nemovitosti, nebo mu sdělil, že se posudek má provést pouze obhlídkou zvenčí. Otec povinného sdělil, že o tomto se vůbec s povinným ne bavil. Otec povinného se opětovně dotazoval na skutečnosti týkající se exekuce a výši dlužné částky. Otec povinného sdělil, že nemá v nemovitosti trvalé bydliště a není ani spoluvlastníkem, není tedy v jeho pravomoci rozhodovat o případném zpřístupnění nemovitosti s tím, že druhým spoluvlastníkem je jeho druhý syn, který se dlouhodobě nachází mimo nemovitost. Na základě této informace byl znalcem vyžádán telefonní kontakt na povinného, který však na několik opětovných telefonátů nereagoval, ačkoli pár minut před tím telefonoval se svým otcem. Otec povinného se dále dožíval sdělení, co bude dál, když nebude umožněna prohlídka. Na tento dotaz byl otec povinného informován, že v případě neumožnění vstupu do nemovitosti bude nemovitost oceněna pouze na základě prohlídky z veřejně přístupných míst a veřejně přístupných dat s tím, že samotné neumožnění prohlídky není důvodem pro přerušení řízení, proto se znalec dotázal opětovně na umožnění prohlídky. Otec povinného razantně odmítl skutečnost, že by bylo možné pouze na základě těchto dat znalecký posudek vyhotovit. Znalec informoval otce povinného, že pokud není jiná možnost, pak lze. Otec povinného opětovně žádal o odklad vyhotovení posudku o 14 dní, přičemž mu bylo sděleno, že exekuce je soudem nařízený úkon a není žádný důvod ji dále oddalovat. Současně byl otec povinného upozorněn, že na jednu stranu se od celé záležitosti distancuje z pozice, že není vlastník a nemá v nemovitosti ani trvalé bydliště a na druhou stranu se snaží opětovně vyjednat další odklad celého řízení ve prospěch povinného. Otec povinného zakončil debatu rozhořčeně slovy „Na shledanou, udělejte si to jak chcete“. Bylo tedy provedeno místní šetření pouze z veřejně dostupných míst.

3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami: Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCENĚNOVÁNÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

Průša Jan, č.p. 35, 25724 Hvězdovice
Průša Tomáš, č.p. 35, 25724 Hvězdovice

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 194	103	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Hvězdovice, č.p. 35, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 194</i>				
1687/1	705	zahrada		zemědělský půdní fond
1687/2	341	ostatní plocha	zelen	

MÍSTOPIS

Obec Hvězdovice leží v okrese Benešov. Žije zde 343 obyvatel. Ve vzdálenosti 11 km jihozápadně leží město Benešov, 16 km severozápadně město Říčany, 20 km jižně město Vlašim a 23 km severně město Český Brod.

V okolí oceňované nemovitosti se vyskytují převážně rodinné domy. Nemovitost je umístěna na mírně svažitém pozemku. Přijezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2177/1 ve vlastnictví Středočeského kraje. Parkování je možné na vlastním pozemku. Napojení na inženýrské sítě nebylo s ohledem na neumožněný vstup do objektu prověřeno, je možné vycházet pouze z dat v RÚIAN.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek St.p.č. 194, jehož součástí je rodinný dům č.p. 35 a dále pozemky v jednotném funkčním celku p.č. 1687/1 a p.č. 1687/2 včetně venkovních úprav a trvalých porostů a venkovního krytého bazénu.

POPIS OBJEKTU

Jedná se o přízemní soliterní objekt pravděpodobně s obytným podkrovím. Objekt je pravděpodobně částečně podsklepený. Střecha je kombinací sedlové a valbové střechy.

Informace z RÚIAN

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	81	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Materiálová charakteristika a vybavení objektu

Obvodové stěny jsou zděné, stropy jsou pravděpodobně rovné, krytina tašková, klempířské prvky úplné plechové, bleskosvod.

Technický stav

Technický stav objektu lze s ohledem na celkový vzhled předpokládat dobrý.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha s ohledem na nemožnost provést prohlídku nemovitosti nemohla být zaměřena. Podlahová plocha je tedy určena ve výši 80 % ze zastavěné plochy převzaté z RÚIAN

Zastavěná plocha 1.NP dle RÚIAN = 81 m²

Zastavěná plocha 1.NP dle měření v KN = 97 m²

Zastavěná plocha pokrová dle měření v KN = 81 m²

Započitatelná podlahová plocha 1.NP + podkroví = 142,4 m²

3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti z veřejně dostupných míst.

Pomocí dálkového přístupu do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN a z realitní inzerce.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Podlahová plocha a rozměry objektu nebyly s ohledem na neumožněnou prohlídku zaměřeny.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu do KN a realitní inzerce bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č.157 ze dne 11.3.2026 pořízený zadavatelem posudku

Snímek kat. mapy pro k.ú. Hvězdovice ze dne 1.7.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Hvězdovice ze dne 1.7.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz

Situační mapa ze dne 1.7.2026 pořízena znalcem pomocí portálu www.mapy.cz

Fotodokumentace ze dne 25.6.2026 pořízená znalcem

Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

Realitní inzerce z portálu www.sreality.cz

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

Tržní hodnota

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Znaleckým úkolem bylo zadáno stanovení ceny obvyklé, cena zjištěná tedy není stanovena.

4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

V případě oceňované nemovitosti se jedná o RD, který nebyl zpřístupněn při místním šetření, který je navíc zatížen Věcným břemenem užívání. Cena obvyklá nelze stanovit.

4.4 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY – POROVNÁVACÍ METODA

4.4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku náležejícího k oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Ke dni ocenění je v blízkém okolí několik rodinných domů, které byly zobchodovány, nebo nabízeny v realitní inzerci. Byly vybrány níže uvedené nemovitosti (vzorky).

Vzorek č.1

Název: Rodinný dům

Lokalita: Č.p. 101, Hvězdovice

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 24.11.2025. Dvoupodlažní objekt. Valbová střecha. Zastavěná plocha 117 m². Vlastní pozemek o celkové výměře 1079 m². Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví horší než u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-9761_2025-201 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání převzata z RÚIAN.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – větší	1,05
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – pravděpodobně obdobné	1,00
K5 Celkový stav – výrazně horší	1,20
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,10

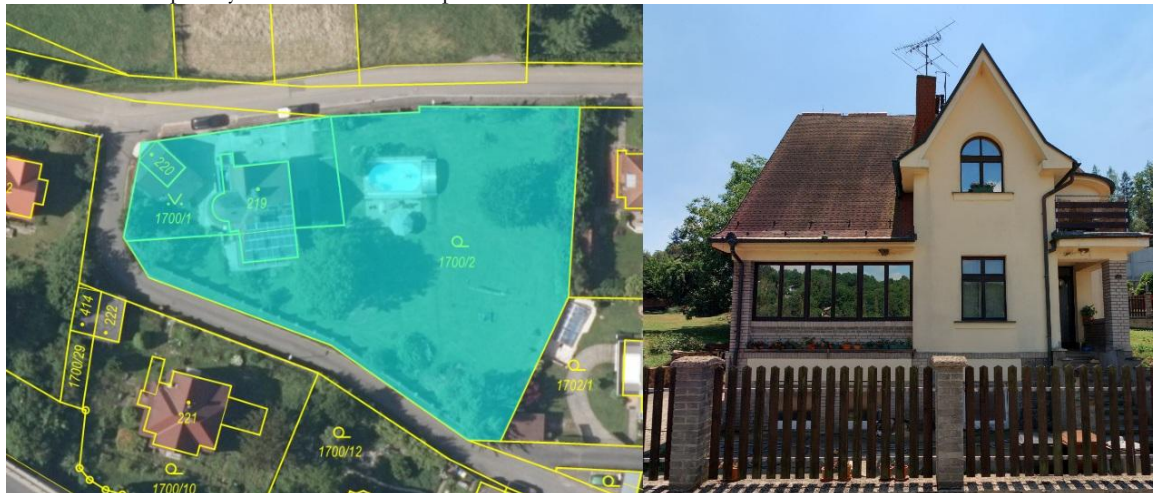
Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 895 000	175	45 114	1,386	62 528

Vzorek č.2

Název: Rodinný dům

Lokalita: Č.p. 68, Hvězdovice

Popis: Zrealizovaný prodej nemovitosti ze dne 30.4.2025 kolaudovaný dle RÚIAN v roce 2000. Jednopodlažní objekt s obytným podkrovím, podsklepený. Valbová střecha. Zastavěná plocha 153 m². Vlastní pozemek o celkové výměře 2 524 m². Nemovitost je umístěna nedaleko oceňované nemovitosti. Dle obhlídky nemovitosti se celkový stav jeví obdobný jako u oceňované nemovitosti. Informace o prodeji nemovitosti jsou převzaté z údajů uvedených v kupní smlouvě získané pomocí dálkového přístupu do KN – vkladové řízení V-3415_2025-201 a z údajů dostupných v RÚIAN. Podlahová plocha je pro účely porovnání uvažována jako 80 % ze zastavěné plochy všech nadzemních podlaží.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - zobchodováno	1,00
K2 Velikosti objektu – větší	1,10
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Vybavení – pravděpodobně obdobné	1,00
K5 Celkový stav – pravděpodobně obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – výrazně větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum zrealizované transakce	1,15

Kupní cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 880 000	244	81 475	1,012	82 452

Vzorek č.3

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hvězdovice

Popis: Nabídka prodeje. Zdroj www.sreality.cz ze dne 1.7.2026

Rodinný dům u řeky Sázavy – klidné bydlení s výbornou dostupností do Prahy Nabízím k prodeji rodinný dům v malebné obci Hvězdovice, který vás okouzlí svou polohou v blízkosti přírody i skvělou dostupností do okolních měst. Dům nabízí: * zastavěnou plochu 146 m² * užitnou plochu 135 m² * prostorný pozemek o velikosti 1 182 m² Součástí nemovitosti je: vlastní studna (6 m) napojení na kanalizaci zastřešené parkovací stání pro dvě auta.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – obdobná	1,00
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – pravděpodobně obdobné	1,00
K5 Celkový stav – pravděpodobně obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – obdobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – řadový RD	1,10

Nabídková cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 799 999	135	65 185	1,045	68 118

Vzorek č.4

Název: Rodinný dům

Lokalita Hvězdonic

Popis: Nabídka prodeje. Zdroj www.sreality.cz ze dne 1.7.2026

Prostorný rodinný dům v Hvězdonicích – 7 pokojů, 166 m², velký pozemek 1319 m² Nabízíme k prodeji rodinný dům s 7 pokoji v malebné obci Hvězdonic, která se nachází nedaleko Benešova a Prahy. Dům nabízí obytnou plochu 166 m² a je umístěn na rozlehlém pozemku o velikosti 1319 m². Ideální pro rodiny, které hledají prostorné bydlení v klidné lokalitě s dobrou dostupností do města. Hlavní výhody: Počet pokojů: 7 Obytná plocha: 166 m² Pozemek: 1319 m² Voda: Vlastní studna Odpad: Jímka.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – větší	1,05
K3 Poloha – obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – není připojeno na IS	1,10
K5 Celkový stav – pravděpodobně obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku – výrazně svažité pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Nabídková cena [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 490 000	166	39 096	1,316	51 477

4.4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková porovnávací hodnota je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	51 447 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena	66 136 Kč/m ²
Maximální jednotková cena	82 452 Kč/m ²

Výpočet ceny na základě započitatelné podlahové plochy	
Průměrná jednotková cena	66 136 Kč/m²
Celková (započitatelná) podlahová plocha oceňované nemovité věci	142,4 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 417 766 Kč
Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení	9 400 000 Kč

4.5 STANOVENÍ HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENE UŽÍVÁNÍ

4.5.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle LV č.157, k.ú. Hvězdovice ze dne 11.3.2026 je oceňovaná nemovitost zatížena Věcným břemenem užívání pro oprávněné:

Tomáš Průša, Malířská 377/11, Praha 7 ve věku 65let

Ivana Průšová, č.p.35, Hvězdovice ve věku 61 let

Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na 16 let

Hodnota nemovité věci: [Kč]

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

Roční nájemné: [Kč/rok]

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

Ročních užitek: [Kč/rok]

Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

Roční užitek: [Kč]

Míra kapitalizace: 4,50 %

$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

$CB_U = 470\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{16} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{16})$

Hodnota věcného břemene činí

	9 400 000,-
*	0,05
=	470 000,-
-	0,-
=	470 000,-
*	100 %
=	470 000,-

= 5 279 987,07 Kč

4.5.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Hodnota Věcného břemene užívání pro oprávněné
Tomáš Průša, Malířská 377/11, Praha 7 ve věku 65let
Ivana Průšová, č.p.35, Hvězdovice ve věku 61 let
činí:

5 279 987Kč

Hodnota oceňovaných nemovitostí uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov po
odečtení hodnoty Věcného břemene užívání činí:

4 120 013,- Kč

4.6 STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU

4.6.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Obvyklá cena (resp tržní hodnota) nemovitosti byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovitě věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovitě věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

4.6.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Hodnota nemovitosti:	4 120 013,- Kč
Výše podílu na nemovitosti:	1/2
Aritmeticky stanovená hodnota podílu na nemovitosti:	2 060 006,- Kč
Srážka z hodnoty podílu dle Znaleckého standardu:	30 %
Hodnota podílu na nemovitosti:	1 442 004,- Kč

5. **ODŮVODNĚNÍ**
5.1 **INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

Cena zjištěná nemovitostí nebyla stanovena:

Cena obvyklá nemovitostí uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov nelze dle konstatování v oddílu 4.3. tohoto posudku stanovit

Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov byla stanovena porovnávací metodou porovnáním ceny 1 m² podlahové plochy u nabízených nemovitostí k prodeji a zobchodovaných nemovitostí a po upraveně koeficienty a ke dni místního šetření bez zohlednění Věcného břemene užívání činí:

9 400 000,- Kč

Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov byla stanovena porovnávací metodou porovnáním ceny 1 m² podlahové plochy u nabízených nemovitostí k prodeji a zobchodovaných nemovitostí a po upraveně koeficienty a ke dni místního šetření včetně zohlednění Věcného břemene užívání činí:

4 120 013,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitostech uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov je stanovena aritmetickým podílem z Tržní hodnoty po zohlednění Věcného břemene užívání upravené srážkou dle Znaleckého standardu a činí:

1 442 004,- Kč

5.2 **KONTROLA POSTUPU**

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitostech uvedených na LV č. 157, k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov.

6.2 ODPOVĚĎ

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitostech uvedených na LV č. 157 k.ú. Hvězdovice, obec Hvězdovice, okres Benešov vč. zohlednění Věcného břemene dožití činí:

1.442.004,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistačtyřicetdvatisícačtyřikorunyčeské

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření.

Ocenění je provedeno výhradně za účelem exekučního prodeje nemovitosti.

Některé údaje o porovnávaných nemovitostech (vzorky) byly získány pouze z dostupných důvěryhodných zdrojů, tj. z kupních smluv získaných pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí a z realitní inzerce, znalec vycházel pouze z údajů získaných z veřejně dostupných podkladů a neměl k dispozici podrobnější informace o materiálovém provedení, vnitřní dispozici objektů a případných stavebních a právních vadách vážnoucích na nemovitostech. Podlahové plochy u vybraných porovnávaných nemovitostí byly pro účel porovnávací metody znalcem na základě předchozích zkušeností znalce u jiných objektů stanoveny jako 80 % ze zastavěné plochy všech podlaží nebo dle údajů uvedených RÚIAN, nebo z realitní inzerce.

Dle předloženého LV na oceňované nemovitosti vážne Věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Uvedené nemá vliv na ocenění.

Dle předloženého LV na oceňované nemovitosti vážne Věcné břemeno užívání. Uvedené je zohledněno v ocenění.

Dle předloženého LV na oceňované nemovitosti vážne 6x Zahájení exekuce. Uvedené není zohledněno ve výsledném ocenění.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Fotodokumentace

Příloha č.2 - Výpis LV

Příloha č.3 - Snímek kat. mapy

Příloha č.4 - Situační mapa

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - FOTODOKUMENTACE

DATUM POŘÍZENÍ: 25.6.2026
ZDROJ: MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 050860/2026



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 - VÝPIS LV

DATUM POŘÍZENÍ: 11.3.2026
ZDROJ: ZADAVATEL POSUDKU
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 050860/2026

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 193EX 547/23 pro Soudní exekutor
Koutníková Eva, JUDr.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Průša Jan, č.p. 35, 25724 Hvězdovice		1/2
Průša Tomáš, č.p. 35, 25724 Hvězdovice		1/2

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 194	103	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hvězdonic, č.p. 35, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 194				
1687/1	705	zahrada		zemědělský půdní fond
1687/2	341	ostatní plocha	zeleň	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 11:06:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdovice
Kat.území: 650170 Hvězdovice List vlastnictví: 157
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2010.

Pro: Průša Jan, č.p. 35, 25724 Hvězdovice
Průša Tomáš, č.p. 35, 25724 Hvězdovice

V-3177/2010-201

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1687/1	54710	705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2026 13:30:05

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.3 - MAPA KN

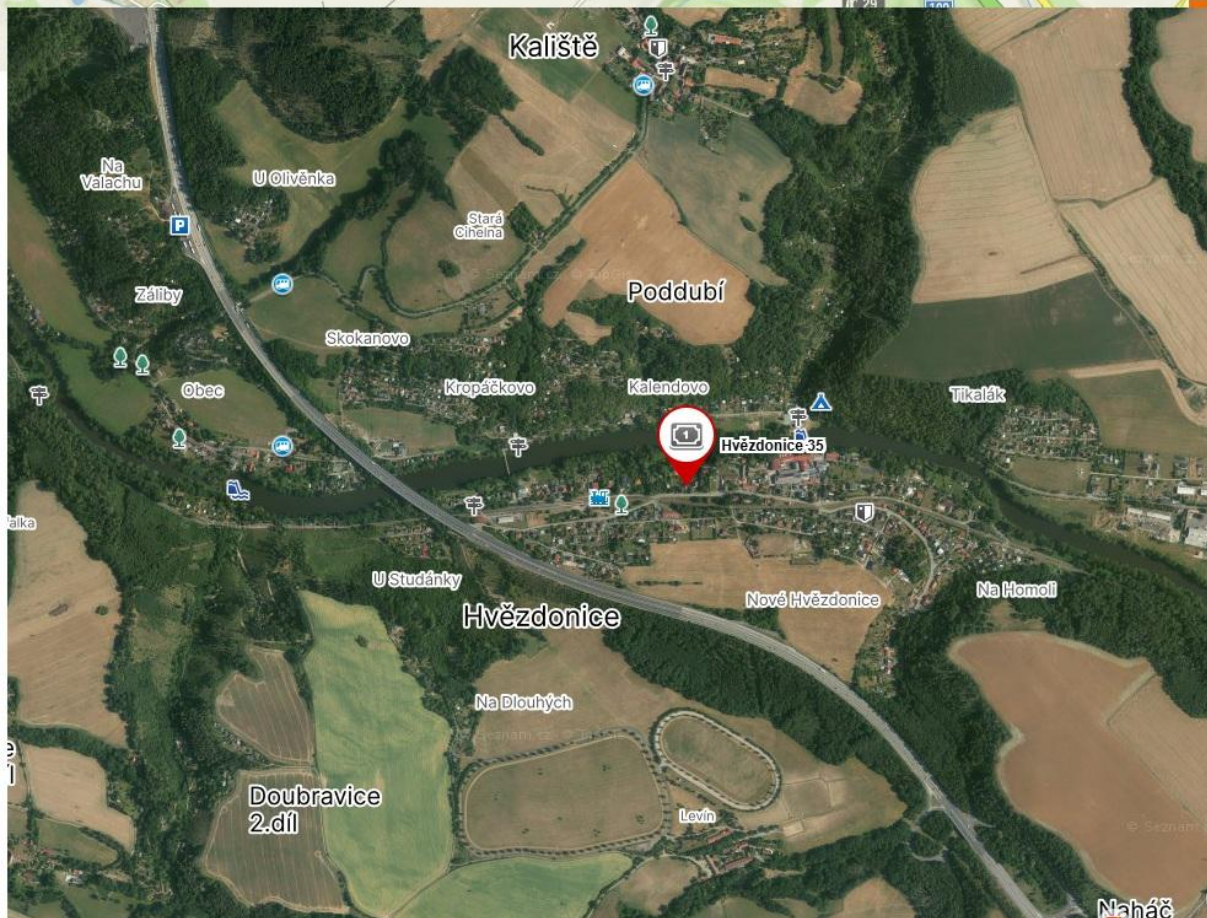
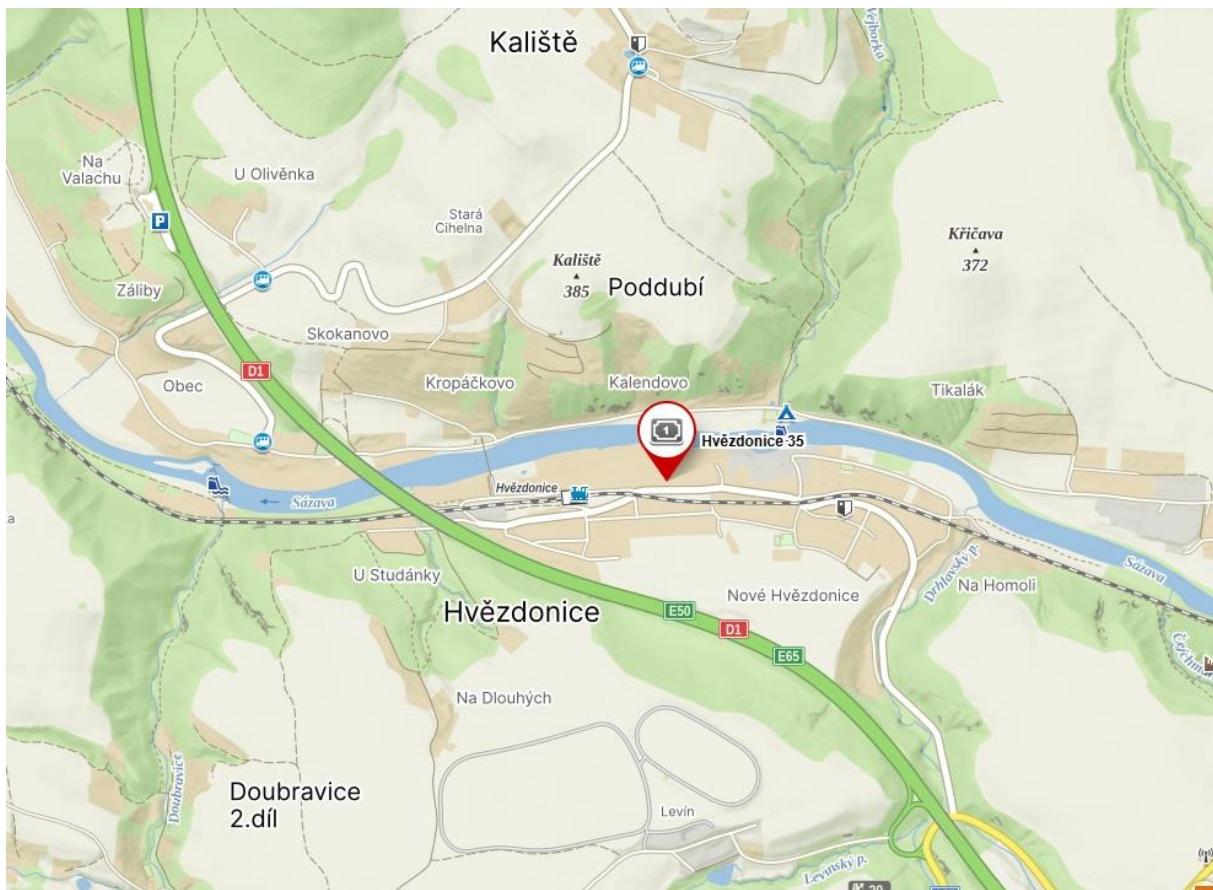
DATUM POŘÍZENÍ: 1.7.2026
ZDROJ: WWW.CUZEK.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 050860/2026



TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.4 - SITUAČNÍ MAPA

DATUM POŘÍZENÍ: 16.6.2026
ZDROJ: WWW.MAPY.CZ
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: 050860/2026



8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026186.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 050860/2026

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

10.2 DATUM A PODPIS

1.7.2026 Ing. Ondřej Bouzek