

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043728/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
Číslo jednací:	159 EX 789/17
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Cerekev, Horní Cerekev, okres Pelhřimov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.06.2026
Zpracováno ke dni:	24.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1548/4 v obci Horní Cerekev, okres Pelhřimov, katastrální území Horní Cerekev na listu vlastnictví č. 701- spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury <https://vys.krajdtm.cz/portal-vys/>

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1548/4
Adresa předmětu ocenění:	Horní Cerekev, Horní Cerekev, okres Pelhřimov
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Horní Cerekev
Ulice:	
Katastrální území:	Horní Cerekev

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Pozemek nebyl v den prohlídky zpřístupněn, byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré údaje byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Pozemek nelze bez přesného zaměření jednoznačně identifikovat, ze západní části je oplocen, plot je ve vlastnictví majitele sousední nemovitosti, východní a jižní část je bez vyznačení hranice pozemku, trvalé porosty tak nelze jednoznačně identifikovat. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude pozemek oceněn jako bez porostů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Martinovský Luděk, Poděbradská 561/129, Hloubětín, 19800 Praha 9 **podíl 1/2**

Pokorná Blanka MUDr., Tůmova 2238/6, Žabovřesky, 61600 Brno podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1548/4 v obci Horní Cerekev, okres Pelhřimov, katastrální území Horní Cerekev na listu vlastnictví č. 701.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

Pozemek nelze bez přesného zaměření jednoznačně identifikovat, ze západní části je oplocen, ze severní části vymezen plotovou bránou, nelze tak identifikovat trvalé porosty, které jsou součástí pozemku. Pozemek bude oceněn jako zatravněná plocha bez trvalých porostů.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1548/4 o celkové výměře 365 m² evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Oceňovaný pozemek se nachází na jihovýchodním okraji obce Horní Cerekev, v blízkosti Zámeckého rybníka. Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách ZS- plochy veřejných prostranství- zeleň soukromá. Pozemek je přístupný z obecní komunikace, vstup na pozemek je plotovou bránou (kovová do ocelových sloupků), ze západní části je pozemek oplocen, jednotný plot, ve vlastnictví majitele sousední nemovitosti. Východní a jižní část je bez oplocení.

Pozemek má rovinatý charakter, jedná se o úzký zatravněný pruh mezi pozemky využívané jako zahrady. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě v obci (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn), nacházející se v přílehlé komunikaci.

Horní Cerekev se nachází cca 15 km jižně od Pelhřimova a cca 20 km jihozápadně od Jihlavy, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcnými břemeny.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Horní Cerekev
Katastrální území: Horní Cerekev
Počet obyvatel: 1 871

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,955,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 612,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,778}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 969,50
Plná cena: 1,00 ks * 11 969,50 Kč/ks	=	11 969,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	3 985,84 Kč
*	1,030
=	4 105,42 Kč

Plotová vrata - cena zjištěná

= **4 105,42 Kč**

2. parc.č. 1548/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 0,990 * 1,040 = 1,019$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	612,-	1,019	0,300	187,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1548/4	365	187,09	68 287,85
Stavební pozemek - celkem			365		68 287,85

Parc.č. 1548/4 - cena zjištěná celkem = **68 287,85 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1. plotová vrata | 4 105,40 Kč |
| 2. parc.č. 1548/4 | 68 287,90 Kč |

Cena zjištěná - celkem: **72 393,30 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **72 390,- Kč**

slovy: Sedmdesát dva tisíc tři sta devadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Spoluvlastnický podíl: 1 / 2	<u>36 200,- Kč</u>
------------------------------	---------------------------

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1548/4 v katastrálním území Horní Cerekev

Horní Cerekev, Horní Cerekev, okres Pelhřimov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Cerekev, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	365 m ²	soukromá zeleň	nezjištěno	úzký pruh pozemku, plotová vrata, neoploceno, přístup z obecní komunikace	
1	Sumrakov, Studená, okres Jindřichův Hradec	84 m ²	plocha bydlení venkovské- plocha změn	ochranné pásmo komunikační vedení	úzký pruh pozemku, samostatně nevyužitelný, přístup z obecní komunikace	
2	Velký Jeníkov, Studená, okres Jindřichův Hradec	170 m ²	plochy bydlení	nezjištěno	úzký pruh pozemku využívaný jako předzahrádka, přístup z obecní komunikace, trvalé porosty, zpevněná plocha	
3	Třešť, okres Jihlava	125 m ²	plochy rekreace, zahr. osady	nezjištěno	úzký pruh, neoplocený využívaný jako zahrada, přístup ze obecní komunikace, trvalé porosty	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	600,00 Kč	1	600,00 Kč	0.95	1	1.1	0.98	1	1	1.0241	585,88 Kč
2	500,00 Kč	1	500,00 Kč	0.95	1	1.05	1	1	1	0.9975	501,25 Kč
3	480,00 Kč	1.05	504,00 Kč	1.05	1	1	1	1	1	1.05	480,00 Kč
Celkem průměr											522,38 Kč
Minimum											480,00 Kč
Maximum											585,88 Kč
Směrodatná odchylka - s											56,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											466,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											578,39 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, zejména občanská vybavenost, dopravní obslužnost, vzdálenost větších měst, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficientem K3 jsou diferencovány rozdíly ve využití pozemku, koeficient K4 zohledňuje dostupnost inženýrských sítí, jejich ochranné pásmo, K5 zohledňuje další vlastnosti jako tvar, přístup, venkovní úpravy, trvalé porosty.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$522,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 365 \text{ m}^2$$

$$= 190\,668 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

191 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

72.390,- Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½

36 200,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

191 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

95 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %, z důvodu nižší atraktivity zpeněžování spoluvlastnických podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

76 000,00 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1548/4 v obci Horní Cerekev, okres Pelhřimov, katastrální území Horní Cerekev na listu vlastnictví č. 701 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

76.000,- Kč

Slovy: sedmdesátšesttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.07.2026

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043728/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa

Ortofotomapa

Výřez z územního plánu,

Mapa technické infrastruktury

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2026 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 159EX789/17 pro Mgr. Jan Krejsta

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547913 Horní Cerekev

Kat.území: 642681 Horní Cerekev

List vlastnictví: 701

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Martinovský Luděk, Poděbradská 561/129, Hloubětín, 19800 Praha 9	730929/0208	1/2
Pokorná Blanka MUDr., Tůmova 2238/6, Žabovřesky, 61600 Brno	475901/073	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1548/4	365	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávky ve výši 49 511 Kč na id. 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Martinovský Luděk, Poděbradská 561/129, Hloubětín, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 730929/0208

Parcela: 1548/4

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-05444372-S8DA ze dne 30.07.2024. Právní moc ke dni 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 13:04:00. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4818/2024-304

Pořadí k 10.09.2024 13:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-05444372-S8DA ze dne 30.07.2024. Právní moc ke dni 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 13:04:00. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4818/2024-304

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-05444372-S8DA ze dne 30.07.2024. Právní moc ke dni 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 13:04:00. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4818/2024-304

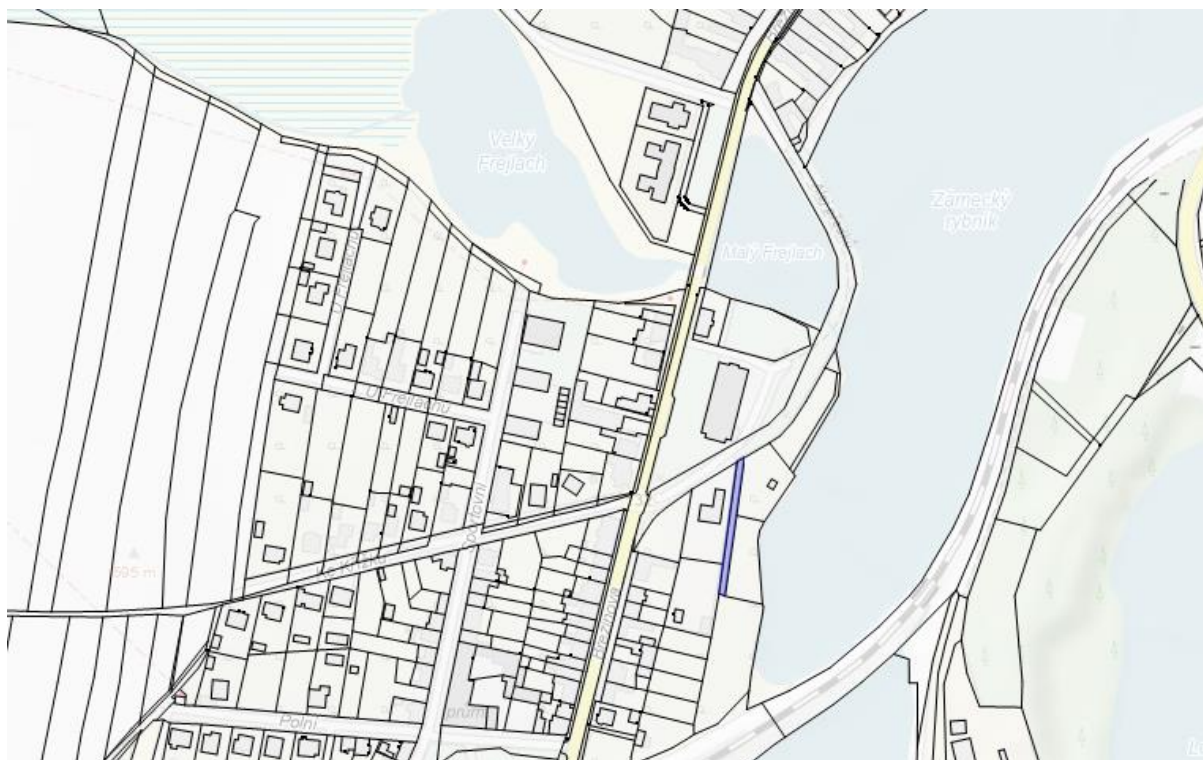
D Poznámky a další obdobné údaje

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

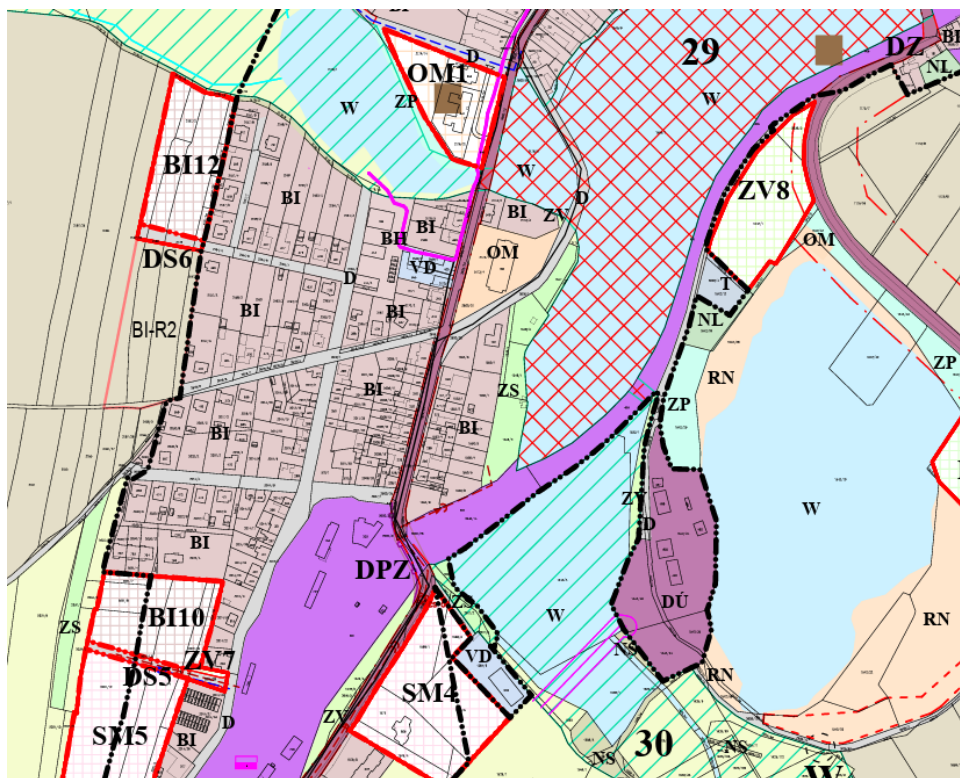
Katastrální mapa



Ortofotomapa



Výřez z územního plánu



PV			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
ZV	ZV	ZV-R1	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ zeleň
ZS	ZS		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ zeleň soukromá
	ZO		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ochranná zeleň
ZP			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ zeleň přírodního charakteru

Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Sumrakov, Studená, okres Jindřichův Hradec	Cena	50 400 Kč
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	84 m ²

V-490/2026-303

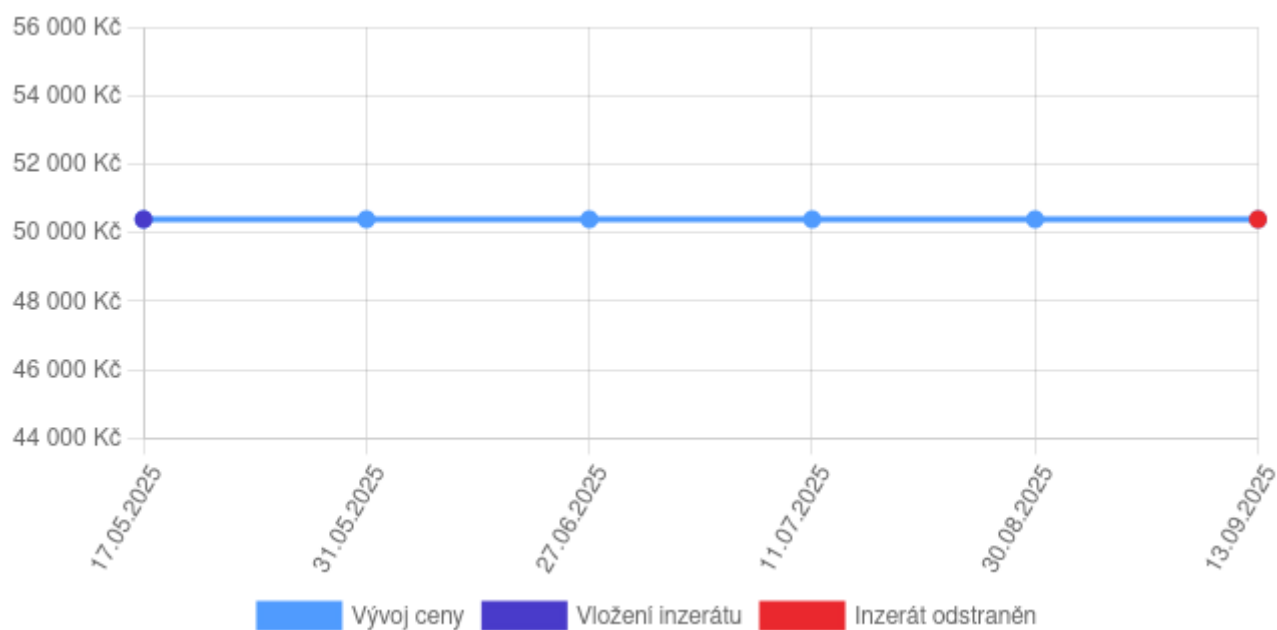
Smlouva kupní č.A/4781/CJHM/2025,č.j.UZSVM/C/498627/2025-CJHM ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 14:50:09. Zápis proveden dne 18.02.2026.

Jedná se o pozemek parc. č. : 1033/5 o výměře 84 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Sumrakov, obec Studená, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, v nové zastavitelné ploše pro bydlení Z 17 (Bv-12) – plochy bydlení – venkovské (plocha změn). Pozemek je zatravněn, rostou na něm listnaté stromy, z části je zemědělsky užíván - tvoří součást ohrady (ohrazení není předmětem prodeje, je ve vlastnictví uživatele pozemku). Pozemek je přístupný z nepevněné obecní cesty napojující se na silnici III. třídy. V pozemku se nachází síť elektronických komunikací – podzemní komunikační vedení společnosti CETIN a. s., do pozemku současně zasahuje svým ochranným pásmem. Pozemek může být dotčen i vedením dalších inženýrských sítí, kdy v případě pochybností ohledně uložení inženýrských sítí poskytnou kupujícímu bližší informace jednotliví (v úvahu přicházející) správci těchto sítí. V blízkém okolí se nachází kabelové vedení NN, kanalizační stoka a vodovodní řad. 1. Účast v elektronické aukci je možná pouze pro registrované uživatele Elektronického aukčního systému (dále jen „EAS“). Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách <https://www.nabidkamajetku.gov.cz>, na těchto webových stránkách je možné také registraci provést. 2. Zároveň je podmínkou účasti složení částky na úhradu části kupní ceny (dále jen „kauce“) ve smyslu čl. 5 odst. 2 písm. c) Aukčního řádu, a to ve výši 5.100 Kč. Kauci lze složit pouze bezhotovostním převodem na účet č. 6015-3222231/0710 tak, aby byla připsána na účet Zadavatele aukce ve lhůtě do konce dne 15. 9. 2025. Jako variabilní symbol a specifický symbol každý Uživatel uvede údaje, které jsou zaslány systémem po přihlášení se k elektronické aukci. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/52427>

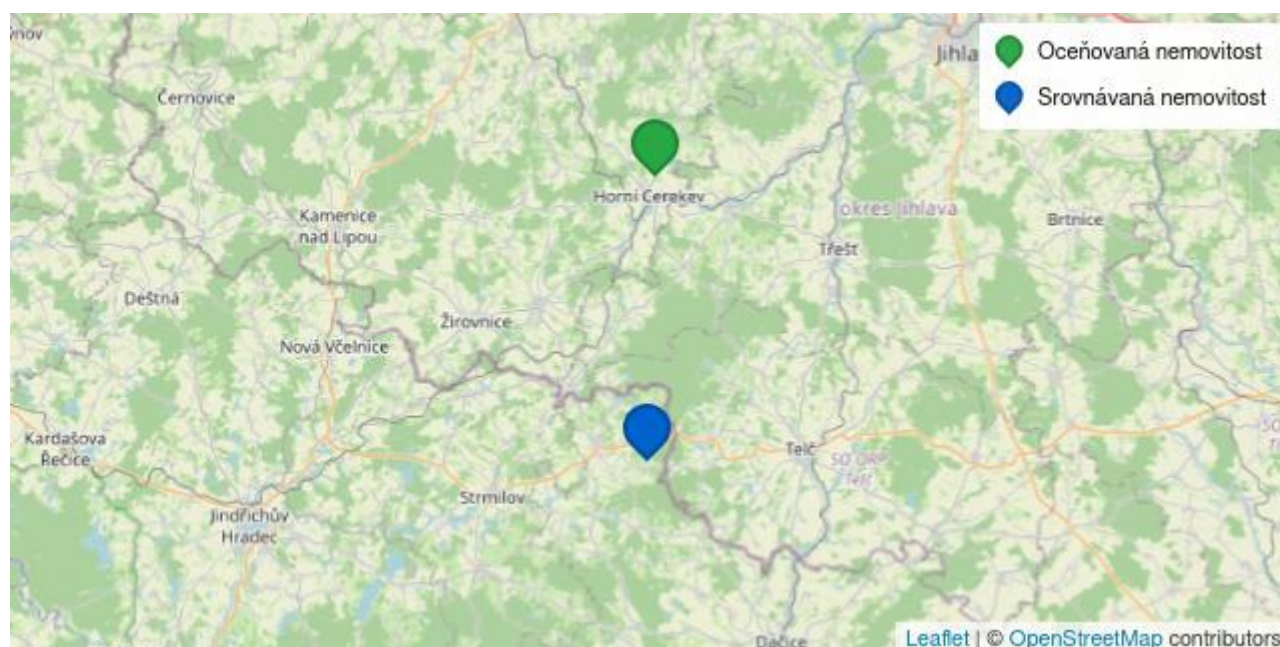
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



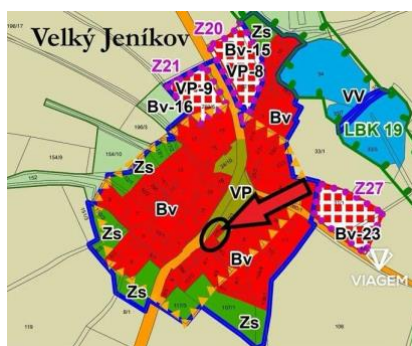
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

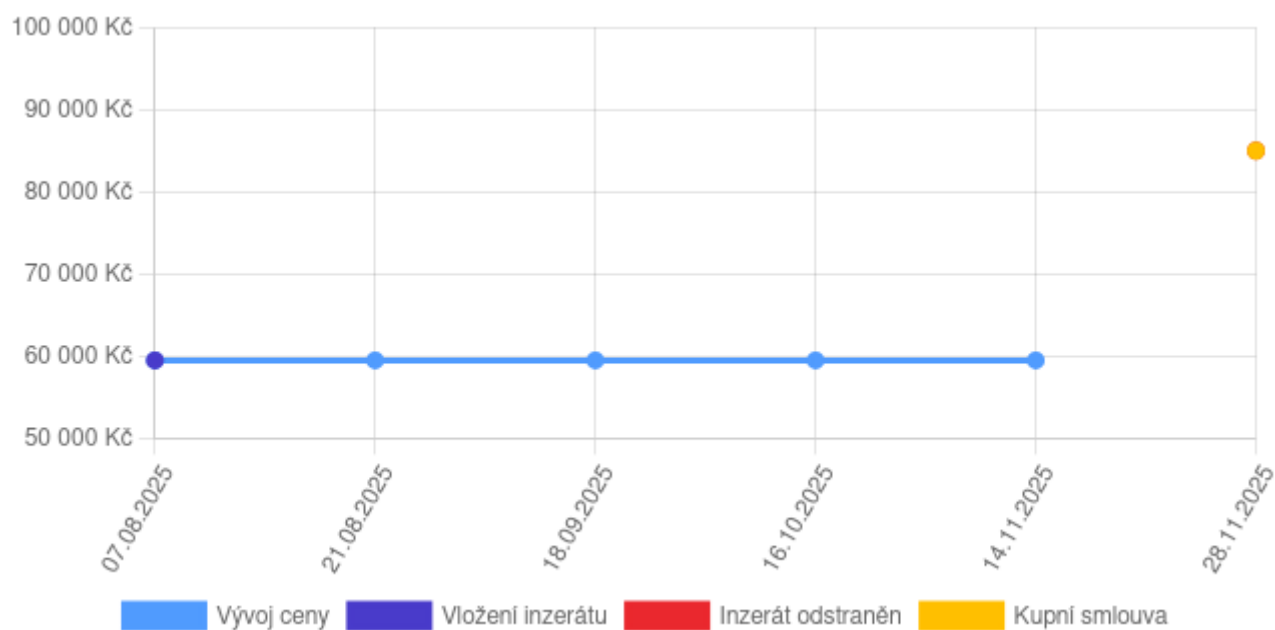
Lokalita	Velký Jeníkov, Studená, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	85 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2025	Číslo řízení	V-7385/2025-303
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	170 m ²

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek o výměře 170 m² v katastrálním území Velký Jeníkov, obec Studená, okres Jindřichův Hradec. Pozemek se nachází na kraji venkovské zástavby a dle územního plánu je veden jako BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovského typu. Katastrální údaje pozemku: • katastrální území: Velký Jeníkov • okres: Jindřichův Hradec • LV: 195 • parcelní číslo: 2/8 • výměra: 170 m² • podíl: 100 % – výlučné vlastnictví • druh pozemku: ostatní plocha (využívána jako zahrada) • územní plán: BV – bydlení v RD (venkovské) Tento pozemek může být zajímavou příležitostí pro investici, rekreační využití, případně jako doplněk ke stávajícímu majetku. Díky své poloze v zastavitelném území má potenciál budoucího zhodnocení. Klíčové výhody pozemku: ➡ Prodej 100 % podílu – výlučné vlastnictví ➡ Umístěn v zastavitelném území dle ÚP – BV: bydlení venkovské ➡ Možnost využití jako zahrada ➡ Nízké náklady a atraktivní cena ➡ Vhodné jako dlouhodobá investice nebo doplněk pozemkového portfolia Chcete si pozemek osobně prohlédnout? Souřadnice pozemku GPS: 49.146688464, 15.259724697 Pokud Vás inzerát zaujal nebo máte jakékoliv dotazy, neváhejte mě kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Pro snadnější komunikaci si prosím připravte ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

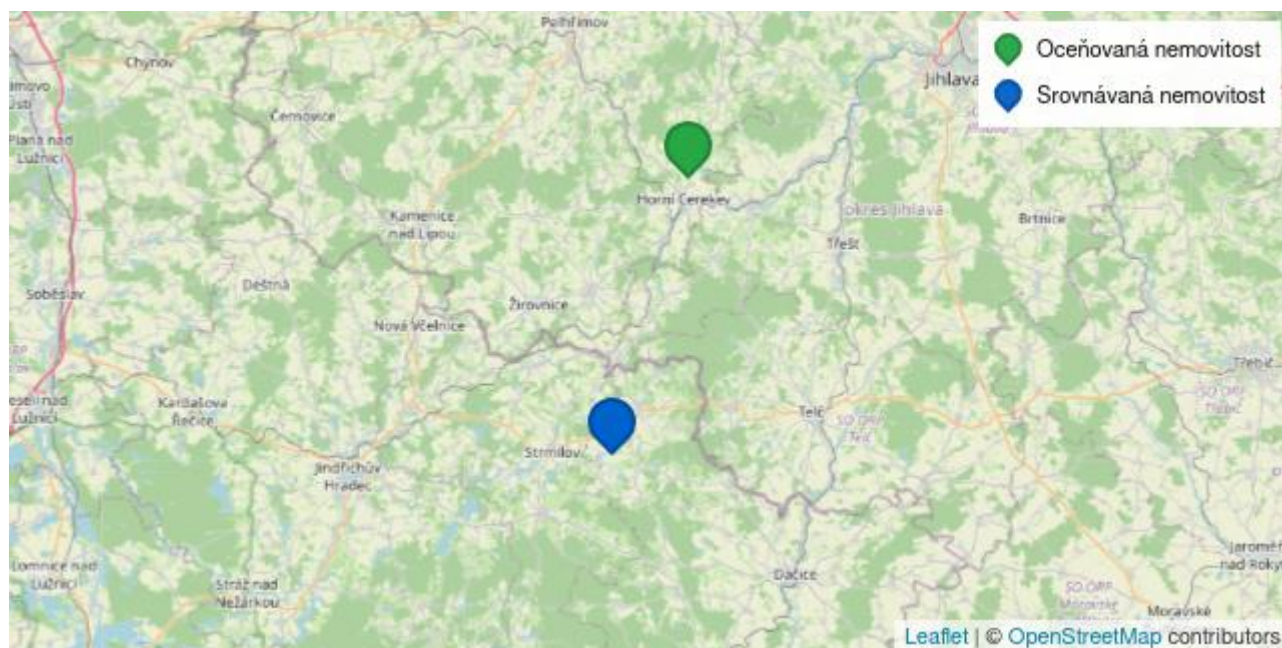
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



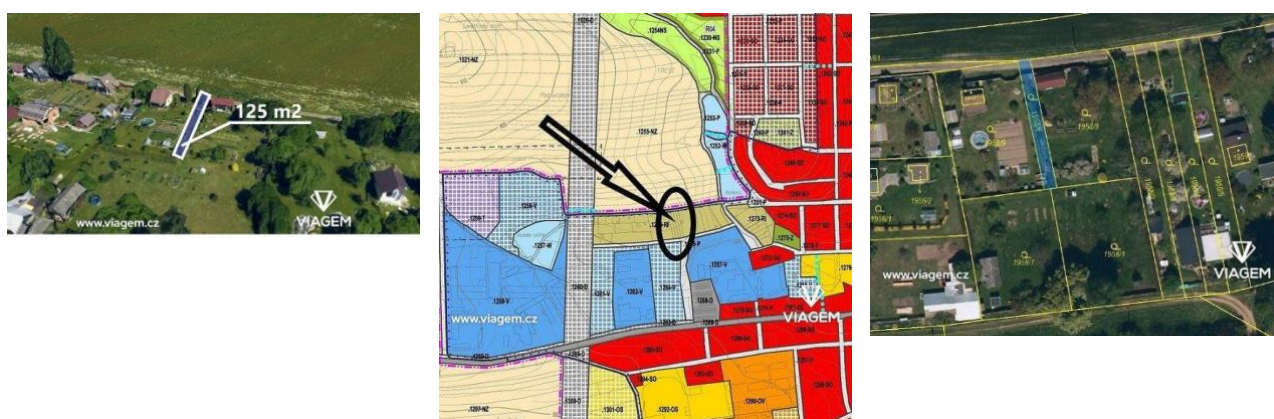
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

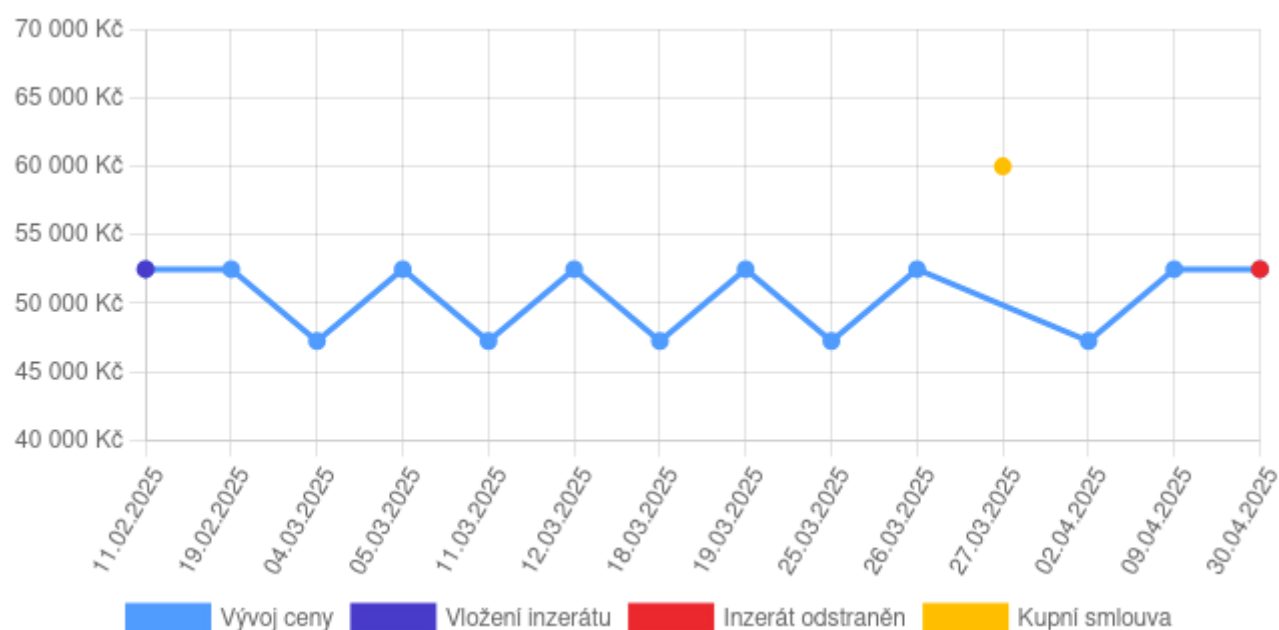
Lokalita	Třešť, okres Jihlava	Cena dle KS	60 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.03.2025	Číslo řízení	V-1959/2025-707
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	125 m ²		

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 125 m², který se nachází v katastrálním území Třešť, okres Jihlava. Pozemek je evidován jako zahrada a disponuje ideálním přístupem – reálným i právním, což zajišťuje snadnou dostupnost. Detail pozemku: Parcela č. : 1958/6 Katastrální území: Třešť List vlastnictví: 736 Podíl: 100 % Souřadnice: 49.289985875, 15.471020931 Pozemek se nachází v klidné lokalitě a může sloužit pro rekreační, pěstitelské nebo investiční účely. Díky své poloze v atraktivní oblasti je vhodný například pro zahradničení, menší rekreační zázemí nebo jako součást většího projektu. V případě zájmu nebo dotazů mě kontaktujte na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

