



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 000206/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě zemědělské usedlosti č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 35 a na pozemcích parc.č. 330, parc. č. 331/1 a parc.č. 331/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hořensko, obec Slaná v okrese Semily.

**Znalec:** Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1849-01-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Prahu 6, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 1588/21-92

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	15. 01. 24 15 00
Počet příloh:	1
Podpis:	

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>359 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 29 a 24 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.10.2023

Vyhotoveno: V Praze 05.01.2024



# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě zemědělské usedlosti č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 35 a na pozemcích parc.č. 330, parc. č. 331/1 a parc.č. 331/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hořensko, obec Slaná v okrese Semily.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1588/21 vedeného Exekutorským úřadem Praha 5.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 22.11.2022 za přítomnosti znalce.



## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 554 pro k.ú. Hořensko k datu 18.9.2023  
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1588/21-92 ze dne 27.9.2023  
Snímek katastrální mapy  
Fotodokumentace z místního šetření  
Informace získané při místním šetření  
Záznam z venkovní obhlídky  
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy  
Dokumenty získané dálkovým přístupem do KN - viz přílohy  
El. náhled do územního plánu obce Slaná  
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)  
Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)  
Aplikační portál Marushka  
Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)  
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.  
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016  
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy  
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017  
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009  
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen



**porovnáním."**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. 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 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.”

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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.”



## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Slaná, k.ú. Hořensko  
Adresa nemovité věci: Hořensko 7, 512 01 Slaná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Petr Janda, Topolová 2570/15, 106 00 Praha 10, LV: 554, podíl: 1 / 3  
Tomáš Vorlík, Hořensko 7, 512 01 Slaná, LV: 554, podíl: 2 / 3

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Obec Slaná leží necelých 6 km jižně od města Semily a 16 km východně od města Turnov v malebném údolí Krkonošského podhůří.

V současné obci se nachází mateřská a základní škola (malotřídni), kulturní zařízení, knihovna, prodejna potravin, hostinec a 3 hřiště. V místě působí Sbor dobrovolných hasičů.

Hořensko je malá vesnice, část obce Slaná v okrese Semily. Nachází se 1 km na jihozápad od Slané. Prochází zde silnice II/283. Hořensko je také název katastrálního území o rozloze 2,32 km<sup>2</sup>. V katastrálním území Hořensko leží i Světlá.

#### Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 6

Katastrální výměra: 1027 ha

Počet obyvatel: 652



Z toho v produkt. věku: 348

Průměrný věk: 39.7

Pošta: Ano

Škola: Ne

Zdravotnické zařízení: Ne

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Oceňovaná nemovitost se nachází na okraji Hořenska při průjezdní komunikaci směr Slaná. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost sestávající ze stavby pro bydlení č.p. 7 a stavby dřevěné stodoly, vše na pozemku parc.č. St. 35. Pozemek parc.č. St. 35 je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění. Z hlediska ocenění se jedná o stavby na pozemku jiného vlastníka. Ve funkčním celku se stavbou zemědělské usedlosti jsou pozemky parc.č. 330, 331/1 a 331/2, které jsou oceňovány spolu se stavbami, jsou ve vlastnictví stejných subjektů jako tyto stavby. Zastávka autobusu leží cca 400 m od domu.

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky

353/1

Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

### Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst i z pozemků, které jsou ve funkčním celku se stavbou zemědělské usedlosti (pozemky jsou oploceny pouze částečně). Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

Při ocenění vycházím výhradně z obhlídky exteriéru.

Podlahovou plochu odhaduji na základě zastavěné plochy, informace o nemovitosti čerpám i z veřejně dostupných údajů z katastru nemovitostí.

Obytná stavba č.p. 7 je částečně zděným, částečně roubeným objektem, jehož stáří odhaduji na více než 100 let. Dům prošel v průběhu let stavebními úpravami, v současné době je pravděpodobně využíván k trvalému bydlení, technický stav hodnotím na základě prohlídky exteriéru jako průměrný, stavba se jeví jako dobře udržovaná.

Dům je vystavěn v prudším svahu na pozemku parc.č. St. 35, má jedno nadzemní podlaží a krov umožňující zřízení podkrovní, dle údajů z katastru není dosud stavebně využito.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva. Zastřešení je sedlovou střechou s taškovou střešní krytinou,



klempířské konstrukce kompletní. Dům je napojen na veřejnou síť elektřiny Vytápění ústřední s radiátory prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody pomocí lázeňských kamen. Sociální zařízení kompletní, vybavené původní sanitární keramikou. Rodinný dům je napojen na veřejnou síť elektřiny, další přípojky sítě nebyly zjištěny, předpokládám zásobování vodou z vlastní studny a odkanalizování do vyvážecí jímky. Vytápění pravděpodobně tuhými palivy.

Dále se na pozemku parc.č. St. 35 nachází stavba dřevěné stodoly. Stavba je půdorysného tvaru písmene L s menším přístavkem (pravděpodobně kolna).

Pozemek par.č. St. 35 není předmětem ocenění, je ve vlastnictví jiných subjektů.

Ve funkčním celku se stavbami bývalé zemědělské usedlosti se nacházejí pozemky parc.č. 330, 331/1 a 331/2. Pozemky jsou převážně zatravněné, část je porostlá trvalými porosty.

**Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí, jímka, trvalé porosty, oplocení včetně vrátek.**

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV 554 je evidováno věcné břemeno bytu a věcné břemeno spoluužívání. Tato věcná práva jsou oceněna samostatně, jejich existenci však Katastrální úřad pro Liberecký kraj zpochybňuje - viz příložený dokument ze 7.7.2008.

Zápis zástavní práva z rozhodnutí správního úřadu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - viz příložený LV 554 pro k.ú. Hořensko - tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, budou vypořádána v rámci probíhajícího exekučního řízení.



### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 7 na pozemku parc.č. St. 35 - spoluvl. podíl id. 1/3
2. Stodola - spoluvl. podíl id. 1/3
3. Pozemky na LV 554 - spoluvl. podíl id. 1/3
4. Trvalé porosty - spoluvl. podíl id. 1/3

#### **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Zemědělská usedlost č.p. 7 včetně souvisejících pozemků - spoluvl. podíl id. 1/3

##### **2. Věcná břemena**

- 2.1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělská usedlost
Adresa předmětu ocenění:	Hořensko 7 512 01 Slaná
LV:	554
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Slaná
Katastrální území:	Hořensko
Počet obyvatel:	666
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>715,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Bez vlivu na cenu.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Bez vlivu na cenu.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 220,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 - Bez vlivu na cenu.	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,786}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$



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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,683$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,843$

## 1. Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 7 na pozemku parc.č. St. 35 - spoluhl. podíl id. 1/3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	162,00	3,20 m
podkroví	162,00	3,50 m
	<b>324,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. NP	$(162) * (3,20) = 518,40$
NP	podkroví + zastřešení	$(162) * (0,80) + (162) * (2,7/2) = 348,30$
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>866,70 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	1,00	3,40



6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9950</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 783,80</b>
<b>Plná cena:</b> 866,70 m <sup>3</sup> * 5 783,80 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 012 819,46 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 120 / 170 = 70,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 7 na pozemku parc.č. St. 35 -  
spoluhl. podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 7 na pozemku parc.č. St. 35 -  
spoluhl. podíl id. 1/3 - zjištěná cena

*	0,294
=	<b>1 473 768,92 Kč</b>
*	0,683
=	<b>1 006 584,17 Kč</b>
=	<b>1 006 584,17 Kč</b>
*	1 / 3

= **335 528,06 Kč**



## 2. Stodola - spoluhl. podíl id. 1/3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce  
dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	150,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	525,00
Součet	150,00 m <sup>2</sup>		525,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $525,00 / 150,00 = 3,50$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $150,00 / 1 = 150,00$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(150)*(3,30)	=	495,00 m <sup>3</sup>
podkroví + zastřešení	150*3,2/2	=	240,00 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	495,00 m <sup>3</sup>
podkroví + zastřešení	Z	240,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		735,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00



15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,04
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6404</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9640
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6404
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 425,50</b>
<b>Plná cena:</b> 735,00 m <sup>3</sup> * 3 425,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 517 742,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>629 435,63 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,843
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>530 614,24 Kč</b>
<b>Stodola - spoluhl. podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>530 614,24 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
<b>Stodola - spoluhl. podíl id. 1/3 - zjištěná cena</b>	=	<b>176 871,41 Kč</b>

### 3. Pozemky na LV 554 - spoluhl. podíl id. 1/3

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 4 203,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 4 203,00) / 4 203,00 = \mathbf{0,848}$$

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,970**



Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,869 = 0,843$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	220,-	0,843		185,46	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	330	826	185,46	
	Redukční koeficient R = 0,848			157,27	129 905,02
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	331/1	3 075	185,46	
	Redukční koeficient R = 0,848			157,27	483 605,25
§ 4 odst. 1	zahrada	331/2	302	185,46	
	Redukční koeficient R = 0,848			157,27	47 495,54
Stavební pozemky - celkem			4 203		<b>661 005,81</b>
Pozemky na LV 554 - spoluhl. podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	<b>661 005,81 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemky na LV 554 - spoluhl. podíl id. 1/3 - zjištěná cena celkem				=	<b>220 335,27 Kč</b>

### 4. Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/3

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	661 005,81
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	4 203,00



Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	600,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	94 362,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 133,53
<b>Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/3 - celkem:</b>		<b>6 133,53 Kč</b>
Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 133,53 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
<b>Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/3 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>2 044,51 Kč</b>

## Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků

#### 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 z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

#### Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem bytu - Komenského náměstí 118, Koštofrank, Semily	56,00	8 500,00	1 821,43	0,90	1 639,29
Pronájem bytu - Luční, Semily	57,00	8 000,00	1 684,21	0,90	1 515,79
Pronájem bytu - 28. října, Koštofrank, Semily	56,00	8 000,00	1 714,29	0,90	1 542,86
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 566,00

#### Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Hořensko 7	60,00 m <sup>2</sup>	1 500,-	90 000,-	36 000,00	54 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					54 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	54 000,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

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



$$CB_U = 54\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí

= 460 561,51 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Zemědělská usedlost č.p. 7 včetně souvisejících pozemků - spoluhl. podíl id.

1/3

#### Oceňovaná nemovitá věc

##### Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

##### Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale



pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

<b>Užitná plocha:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 601,70 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	4 203,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaná nemovitost č. 1 - realitní inzerce</b>
<b>Lokalita:</b>	Nedvězí u Semil 3, Slaná, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51201, Česká republika
<b>Popis:</b>	Nabízíme vám k prodeji chalupu v obci Nedvězí, Slaná u Semil. Chalupa je umístěna na klidném místě ve venkovské zástavbě a je smíšeného typu, částečně roubená, částečně zděná. V přízemí se nachází velká předsíň a dvě obytné místnosti. Obytná kuchyně má rozměry 5,3m x 4,7m, výška stropu 2,1m. Světnice má rozměry 4,5m x 3,7m, výška stropu 2,3m. Z předsíň je vstup na půdu, která je v současné době nevyužívaná a je možno ji přebudovat na obytný prostor. Koupelna a toaleta jsou v předsíni. Součástí chalupy je kůlna a sklep. Stavění je v dobrém technickém stavu, ale kuchyň, koupelna a toaleta je v původním chalupářském jednoduchém stylu. Odpad je řešen čističkou s alternativním filtrem, dimenzováno na chalupářské potřeby. Velký pozemek je částečně svažitý a protéká jím malý potok. Součástí pozemku je také vodní nádrž, kterou je možno přebudovat na soukromé koupací jezírko. Část zahrady je osluněná, část je zarostlá stromy, které v parném létě nabízejí útulný stín. Nedvězí je vesnice nacházející se na rozhraní Kozákovského hřbetu a Krkonošského podhůří, asi 2 km na jihovýchod od Slané. Prochází



tudy železniční trať Pardubice–Liberec se zastávkou Nedvězí. Nedvězím prochází modrá turistická trasa Semily - Lomnice nad Popelkou. Nedaleko vlakového nádraží Nedvězí vede cyklotrasa 4175. V zimě jsou zde upravované běžkařské trasy. Základní občanská vybavenost je v blízkých obcích Slaná nebo Košťálov, nicméně okresní město Semily je vzdáleno 4,6km, po cyklostezce dokonce pouze 3,7km.

**Pozemek:** 3 024,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 113,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na vlastním pozemku	0,95
K8 Korekce za stavbu stodoly	1,05



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 3 Upravená j. cena
k 14.11.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 150 000	113,00	27 876	0,90	25 088

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 2 - realitní inzerce

**Lokalita:** Košťálov, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika

**Popis:** Prodej rodinného domu 3+kk (s možností vestavby dalších dvou pokojů v podkroví), po částečné rekonstrukci, s pozemkem o výměře 1.022m<sup>2</sup> a menší stodolou se sklípkem. Dům postaven v roce 1926, rekonstrukce domu provedena v letech 2021 – 2022: nový elektrokotel; nová koupelna a WC; nová kuchyně; izolace proti zemní vlhkosti; vyměněny vstupní dveře za plastové; částečně vyměněna okna – plastová; nové rozvody vody a odpadů v plastu; částečně nové omítky, podlahy a rozvody elektřiny v mědi. Dispozice: 1.NP - vstup, zádveří, chodba, kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, ložnice, koupelna, WC, zadní vstup; podkroví – 1x ložnice, 2x technická místnost, půda. Přístup po veřejné komunikaci. Zaveden obecní vodovod, el.energie 230/400V, odpady svedeny do kanalizace. Vytápění domu ústřední elektrickým kotlem nebo krbovými kamny o výkonu 9KW. Zahrada je oplocená, na kterou navazuje vlastní menší lesík. Kompletní občanská vybavenost v místě. Výborná dostupnost lyžařských středisek. PENB G.

**Pozemek:** 1 022,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na vlastním pozemku	0,95
K8 Korekce za stavbu stodoly	1,05



Zdroj: Valuo.cz



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 3 Upravená j. cena
k 21.4.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 100 000	130,00	23 846	1,03	24 561

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaná nemovitost č. 3 - realitní inzerce</b>			
<b>Lokalita:</b>	Stružinec 134, Semily, Liberecký kraj, Severovýchod, 51251, Česká republika			
<b>Popis:</b>	K prodeji RD 3+1 na okraji obce Stružinec, s krásným výhledem do krajiny. K domu je přístup z asfaltové komunikace, parkování je možno na vlastním pozemku, kde je nová vjezdová brána. Voda je na pozemku - vlastní vydatná studna (+ obecní vodovod 25 Kč/m3). Dům má číslo popisné, což je výhodou, při rekonstrukci můžete využít veškeré dotační programy. Zdivo obytné části domu bylo podříznuto. Vodovodní přípojka a rozvody vody provedeny v plastu. Odpady svedeny do septiku. Před 10 lety byla položena nová střešní krytina včetně fólie a nového laťování. Elektřina 380V/25A. Dům je ideální k např. k víkendovému nastěhování a postupnému provádění rekonstrukčních a dokončovacích prací. Součástí prodeje je 1/4 podíl na lesním pozemku č.829/4 a louce č.826.			
<b>Pozemek:</b>	610,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	131,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku - výrazně menší		1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na vlastním pozemku		0,95		
K8 Korekce za stavbu stodoly		1,05		
				<b>Váha: 2</b>
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 490 000	131,00	19 008	1,08	20 529



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej</b>
<b>Lokalita:</b>	Chuchelna 248, okres Semily
<b>Popis:</b>	<p>Informace o transakci:            Řízení (KN): V-3392/2023-608            Kupní smlouva: (79821282010)            Cena transakce: 2 040 000 Kč            Podání: 15. 8. 2023            Nemovitosti na listině            Informace o stavbě:            Konstrukce: Cihla a jiné            Dokončení stavby:            Typ stavby: budova s č.p.            Způsob využití: rodinný dům            Počet jednotek: 2            Počet podlaží: 1</p>



Podlahová plocha (odhad): 107 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 164 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 63  
Počet vlastníků stavby: 4

V-3392/2023-608 (LISTINY) podání: 15.8.2023  
cena: 2 040 000 Kč

LV: 63  
katastr. pracoviště: Semily (608)  
Plocha  
STAVBA: Chuchelna 248, okr. Semily (rodinný dům) 107 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.315 (zast. plocha a nádv.), kú: Chuchelna 161 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 255/1 (zahrada), kú: Chuchelna 1 802 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 963,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 107,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na vlastním pozemku	0,95
K8 Korekce za stavbu stodoly	1,05



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Váha: 2 Upravená j. cena
k 15.8.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 040 000	107,00	19 065	1,10	20 972

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej  
**Lokalita:** Cihlářská 367, Semily  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-6027/2022-608  
Kupní smlouva: (76099309010)  
Cena transakce: 1 100 000 Kč  
Podání: 22. 12. 2022  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Jiné materiály a kombinace  
Dokončení stavby: 1919  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1



Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha (odhad): 60 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 92 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Jiné  
 LV stavby (KN): 2569  
 Počet vlastníků stavby: 1

V-6027/2022-608 (LISTINY) podání: 22.12.2022  
 cena: 1 100 000 Kč

LV: 2569

katastr. pracoviště: Semily (608)

Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena

STAVBA: Cihlářská 367, Semily (rodinný dům) 60 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.2153 (zast. plocha a nádv.), kú: Semily 90 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2150 (ostatní plochy), kú: Semily 2 356 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2151 (ostatní plochy), kú: Semily 802 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2152 (zahrada), kú: Semily 676 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2155 (ostatní plochy), kú: Semily 198 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2380/1 (travní porost), kú: Semily 2 388 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 2380/2 (les), kú: Semily 578 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 7 088,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stavba na vlastním pozemku	0,95
K8 Korekce za stavbu stodoly	1,05



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 22.12.2022 1 100 000	60,00	18 333	0,90	16 500

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 500 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	21 530 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	22 586 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 088 Kč/m <sup>2</sup>



<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Vážená jednotková cena		<b>22 586 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		121,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 732 906,00	
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,90	
	=	2 459 615,40
Vlastnický podíl	*	1 / 3
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>819 872 Kč</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků

#### 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 z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

#### Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Pronájem bytu - Komenského náměstí 118, Koštofrank, Semily	56,00	8 500,00	1 821,43	0,90	1 639,29
Pronájem bytu - Luční, Semily	57,00	8 000,00	1 684,21	0,90	1 515,79
Pronájem bytu - 28. října, Koštofrank, Semily	56,00	8 000,00	1 714,29	0,90	1 542,86
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 566,00

#### Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Hořensko 7 60,00 m <sup>2</sup>	1 500,-	90 000,-	36 000,00	54 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				54 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 54 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %				



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

$$CB_U = 54\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 460 561,51 Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Obytná část zemědělské usedlosti č.p. 7 na pozemku parc.č. St. 35 - spoluhl. podíl id. 1/3	335 528,- Kč
2. Stodola - spoluhl. podíl id. 1/3	176 871,- Kč
3. Pozemky na LV 554 - spoluhl. podíl id. 1/3	220 335,- Kč
4. Trvalé porosty - spoluhl. podíl id. 1/3	2 045,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>734 779,- Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků	- 460 562,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>- 460 562,- Kč</b>
Výsledná zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>274 217,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>274 217,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>274 220,- Kč</b>

slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisícdvěstědvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>272 170 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Dvěstěsedmdesát dvatisícjednostosedmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Zemědělská usedlost č.p. 7 včetně souvisejících pozemků - spoluhl. podíl id. 1/3	819 872,- Kč
<b>2. Věcná břemena</b>	
2.1. Věcné břemeno bytu a spoluužívání pozemků	460 562,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>272 170 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>819 872 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>460 562 Kč</b>

#### Silné stránky

- + klidné místo k bydlení nebo k rekreaci
- + velká výměra pozemku

#### Slabé stránky

- stáří domu



- menšinový spoluvlastnický podíl
- malá obec s nedostatečnou občanskou vybaveností

**Obvyklá cena**

**359 000 Kč**

slovy: Třistapadesátdevět tisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

**Obvyklá cena je stanovena za předpokladu existence věcného břemene, které je zapsáno na LV 554 pro k.ú. Hořensko, a jehož existence nebyla objednatelem ocenění zpochybněna. Obvyklá cena byla stanovena jako rozdíl mezi porovnávací hodnotou a hodnotou věcného břemene. V případě, že věcné břemeno již zaniklo, je obvyklá cena rovna porovnávací hodnotě.**



## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě zemědělské usedlosti č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 35 a na pozemcích parc.č. 330, parc. č. 331/1 a parc.č. 331/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hořensko, obec Slaná v okrese Semily.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě zemědělské usedlosti č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 35 a na pozemcích parc.č. 330, parc. č. 331/1 a parc.č. 331/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hořensko, obec Slaná v okrese Semily činí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>359 000 Kč</b>
slovy: Třistapadesátdevět tisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 554	5
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	2
Nabývací titul 1	4
Nabývací titul 2	5
Smlouva o VB	5
Mapa lokality	1
Obsílka	1



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Znalečné účtuji dokladem č. 2/2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 000206/2024.

V Praze 05.01.2024



Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 000206/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 554	5
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	2
Nabývací titul 1	4
Nabývací titul 2	5
Smlouva o VB	5
Mapa lokality	1
Obsílka	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2023 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1588/21 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577529 Slaná

Kat.uzemi: 749320 Hořensko

List vlastnictví: 554

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janda Petr, Topolová 2570/15, Záběhlice, 10600 Praha 10		1/3
Vorlík Tomáš, Hořensko 7, 51201 Slaná		2/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
330	826	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
331/1	3075	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
331/2	302	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby	část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
	Hořensko, č.p. 7	zem.used	St. 35, LV 524	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

doživotní bezplatné

Oprávnění pro

Lefner Jiří, Imrychova 980/1, Kamýk, 14300 Praha 4,

RČ/IČO:

Povinnost k

Stavba: Hořensko, č.p. 7

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.04.2002.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2002.

V-528/2002-608

Řeší se k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno spoluzívání

doživotní bezplatné

Oprávnění pro

Lefner Jiří, Imrychova 980/1, Kamýk, 14300 Praha 4,

RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 330, Parcela: 331/1, Parcela: 331/2

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.04.2002.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2002.

V-528/2002-608

Řeší se k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v usazeném stavu, ve kterém vykonává příslušný správní úřad katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily, číslo: 608.  
strana 1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 12:15:02

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577529 Slaná  
Kat.území: 749320 Hořensko List vlastnictví: 554  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

**Typ vztahu**

*Povinnost k*

**Stavba: Hořensko, č.p. 7**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 14591/21-20 ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 16:58:45. Zápis proveden dne 31.01.2022; uloženo na prac. Semily

Z-162/2022-608

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6**

*Povinnost k*

**Janda Petr, Topolová 2570/15, Záběhllice, 10600 Praha 10, RČ/IČO:**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 7455/22-13 k 54 EXE-1957/2022 24 ze dne 28.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2022 18:42:03. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Praha

Z-22483/2022-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**oprávněný: Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, k podílu 1/3**

*Povinnost k*

**Janda Petr, Topolová 2570/15, Záběhllice, 10600 Praha 10, RČ/IČO:**

**Parcela: 330, Parcela: 331/1, Parcela: 331/2**

**Stavba: Hořensko, č.p. 7**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 7455/22-21 ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 18:52:48. Zápis proveden dne 13.06.2022; uloženo na prac. Semily

Z-1659/2022-608

**Flomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o **Smlouva darovací ze dne 21.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2008.**

V-936/2008-608

**Pro: Janda Petr, Topolová 2570/15, Záběhllice, 10600 Praha 10**

RČ/IČO:

o **Smlouva darovací ze dne 31.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021 13:17:29. Zápis proveden dne 12.03.2021.**

V-866/2021-608

**Pro: Vorlík Tomáš, Hořensko 7, 51201 Slaná**

RČ/IČO:

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
330	74067	122

Nemovitosti jsou v hranicích území, ve kterém vzniká a žije správa katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, k.ú. 604,  
Strana 4





Kopie katastrální mapy ze dne 5.1.2024



Pozemky na LV 554 v k.ú. č. 749320











V-866/21-608

- 5 -

Lucie Jandová, rozená Vorlíková, trvale bytem Imrychova 980/1 Praha 4, Kamýk 143 00  
R. Č. 7954130228  
(dále jen dárce)

a

Tomáš Vorlík, trvale bytem Písková 830/25, Praha 4 Modřany, 143 00  
R. Č. 8206150183  
(dále jen obdarovaný)



CUZK 100015513691

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## DAROVACÍ SMLOUVU

podle § 2055 a násl. Zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.

1. Dárce prohlašuje, že je vlastníkem 2/3 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo 554 a 524 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj v katastrálním území, Hořensko, obec Slaná, okres Semily. A to zemědělskou usedlost čp. 7 se stavební parcelou st. 35, pozemkovou parcelou č. 330, poz. parcelu č.331/1 a 331/2, včetně pozemku pod nemovitostí.

II.

1. Dárce touto smlouvou daruje nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy obdarovanému a převádí na obdarovaného vlastnické právo k těmto nemovitostem.  
2. Obdarovaný uvedená dar přijímá.

III.

1. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že je mu faktický i právní stav těchto nemovitostí dobře znám.  
2. Obdarovaný podpisem této smlouvy uvedený dar přijímá.

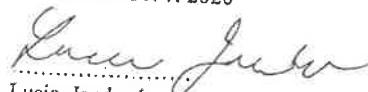
IV.

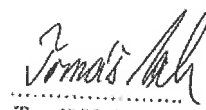
1. Obdarovaný podpisem této smlouvy nabude výlučné vlastnictví k darovaným nemovitostem, které jsou předmětem této smlouvy, vkladem do katastru nemovitostí.

V.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 31. 7. 2020

  
.....  
Lucie Jandová  
dárce

  
.....  
Tomáš Vorlík  
obdarovaný

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 14018-0172-0145  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 418  
Vlastnoručně podepsal: Lucie Jandová

Datum a místo narození: 13.04.1979, Praha, CZ

Adresa pobytu: Praha, Imrychova 980/1, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz  
211479353

Praha 418 dne 14.08.2020  
Lindauerová Věra



Podle ověřovací knihy č. 1 Městského úřadu Semily: poř. č. legalizace 96R/2020:1

vlastnoručně podepsal - uznal podpis na listině za vlastní

Tomáš Votík, 15.06.1982 Praha 4

jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha, Biskupský újezd, p. 830/22

adresa místa trvalého pobytu

- adresa místa pobytu na území České republiky

- adresa bydliště mimo území České republiky

OP 209566438

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací

doložce

V Semilech dne 26.08.2020

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla Hana Jiráňková

Osisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

*J. Jiráňková*

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 225946361011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 05.01.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

**UPOZORNĚNÍ**  
**na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) veřejný seznam, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis; popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

**Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to**

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmu státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

**Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.**

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

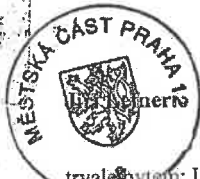
- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení. Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.

V-236/08

Číslo <i>Hořensko</i>	Ref. výk. změn LV 524 LV 524
Pos. číslo V-936/08	Datum dne <i>Lišková</i>



## DAROVACÍ SMLOUVA NEMOVITOSTI

trvale bytem: Imrychova 980/1, Praha 4 - Kamýk  
r.č. 471125/152  
(dále jen „dárce“)

dále

**Petr Janda**

trvale bytem: Imrychova 980/1, Praha 4 – Kamýk  
r.č. 780331/0504  
(dále jen „obdarovaný“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Darovací smlouvu**  
podle §628 a následujících občanského zákoníku

### I.

1. Dárce prohlašuje, že je 1/3 vlastníkem zemědělské usedlosti, č.p. 7, nacházející se na parcele st.35 o výměře 602m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost 330 – 826 m<sup>2</sup>, 331/1 – 3075 m<sup>2</sup>, zahrada 331/2 – 302m<sup>2</sup>. Vše v k.ú., Hořensko 749320, obec Slaná, okres Semily, zapsané na LV 524, katastrálního úřadu pro Liberecký kraj. Katastrální pracoviště Semily.

2. Dárce nabyl vlastnické právo k nemovitostem formou schválené dědické dohody 34/D 1440/2005-48 ze dne 16.11.2005. Právní moc ke dni 24.12.2005.

### II.

1. Dárce touto smlouvou daruje nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy obdarovanému a převádí na obdarovaného vlastnické právo k těmto nemovitostem.

2. Obdarovaný uvedený dar přijímá.

### III.

1. Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech neváznou žádné závazky, dluhy, věcná práva ani jiné právní vady.

2. Pouze věcné břemeno spoluzivání „dárce“ zůstává zachováno dle původních zápisů ze dne 29.4.2002. Právní účinky vkladu práv ke dni 2.5.2002.




KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO LIBRECKÝ KRAJ  
KATASTRÁLNÍ PRACOVIŠTĚ SEMILY

Vklad práva povelzen rozhodnutím č. j. V 136 / 2008-60P  
Vklad práva zapsán v katastru nemovitosti dne 18. 07. 2008  
Právní účinky vkladu vznikly dnem 2. 1. 04. 2008



O povolení vkladu bylo vydáno písemné rozhodnutí,  
které nabylo právní moci dne 7. 7. 2008

  
Mgr. Lucie Svrnádková  
pracovní oddělení  
právních vztahů  
k nemovitostem

18. 07. 2008



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 225971319011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 05.01.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

## UPOZORNĚNÍ

### na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) veřejný seznam, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmu státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

**Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.**

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení. Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právním na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.





2

V-528/02

- 2 -

### Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene

Uzavřená mezi

manželi: panem Jiřím Lefnerem, r.č. 471125/152, bytem Imrychova čp. 980/1,  
143 00 Praha 4 (dále jen darující a oprávněný z věcného břemene)

a

paní Lucií Lefnerovou, r.č. 605507/0824, bytem Imrychova čp. 980/1,  
143 00 Praha 4 (dále jen obdarovaná a povinná z věcného břemene)

Pol. vst. zn. ob.	Pol. vst. zn. ob.
Hořensko	LV 524
Pol. číslo	Došlo dne
V-528/02	21. 4. 2002

#### I.

Manželé Jiří a Lucie Lefnerovi tímto prohlašují, že mají ve svém spoluvlastnictví, každý ideální polovinou, nikoliv ve společném jmění manželů, nemovitosti nabyté kupní smlouvou ze dne 27. 4. 1996. Jedná se o dům čp. 7 se stavební parcelou č.35, poz. parcelou č.330, poz. parc. č.331/1, 331/2, vše na LV č. 524 pro obec Slaná a k.ú. Hořensko.

Tyto nemovitosti včetně součástí a příslušenství jsou popsány ve znaleckém posudku č.210202 znalce Ing. Petra Bendy ze dne 3. dubna 2002.

#### II.

Darující a oprávněný z věcného břemene, pan Jiří Lefner, touto smlouvou daruje svůj spoluvlastnický podíl, tj. 1/2 všech výše uvedených nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím do výlučného vlastnictví obdarované a povinné z věcného břemene, paní Lucií Lefnerové, která tuto 1/2 nemovitostí uvedenou v čl. I. této smlouvy přijímá do svého výlučného vlastnictví.

#### III.

Hodnota daru činí 259.085Kč, tj. slovy dvěšřepadesátdevět tisíc osmdesát pět korun českých, dle znaleckého posudku znalce Ing. Petra Bendy ze dne 3.4.2002.

#### IV.

Dárce a obdarovaný prohlašují, že na převáděných nemovitostech k datu podpisu této smlouvy neváznou žádná břemena, ani dluhy. Obdarovaná žádné dluhy, ani břemena, které by vázly před podpisem této smlouvy na převáděných nemovitostech nepřijímá.

#### V.

Obdarovaná a povinná z věcného břemene se současně touto smlouvou zavazuje za sebe, své právní nástupce a s právními účinky vůči osobám třetím, poskytovat darujícímu a oprávněnému z věcného břemene věcné břemeno doživotního a bezplatného práva bydlení v objektu domu čp.7 a spoluužívání nemovitostí včetně příslušenství popsaných v čl. I. této smlouvy. Darující a oprávněný z věcného břemene pan Jiří Lefner věcné břemeno v tomto rozsahu přijímá. Pro daňové účely se věcné břemeno dle znaleckého posudku citovaného v článku I. této smlouvy oceňuje ve výši 259085Kč, tj. slovy dvěšřepadesátdevět tisíc osmdesát pět korun českých.

VI.

Pro účely daňového řízení se konstatuje, že pan Jiří Lefner je manželem paní Lucie Lefnerové.

VII.

Vlastnické právo k převáděným nemovitostem a právo odpovídající věcnému břeměni nabydou účastníci této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Semilech.

VIII.

Obě smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně, vážně, je oběma stranám srozumitelná a sepsána nikoliv v tisku, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 29. 4. 2002

*Jiří Lefner*  
.....  
Darující a oprávněný z věcného břemene

*Lucie Lefnerová*  
.....  
Obdarovaná a povinná z věcného břemene

KANCELARIE EMB

Stamp: KANCELARIE EMB, 29. 4. 2002, 10:00

Stamp: KANCELARIE EMB, 29. 4. 2002, 10:00



PODLE POL. Č.: 5055/1  
 KNÍHY PRO Ověřování  
 PODEPSAL (A) .....  
 PŘED POUŽITÍM (B) .....  
 TRVALÝ (C) .....  
 TOTO LISTIŠTÍ VLASTNOSTNĚ  
 PŘED POUŽITÍM PRACOVNÍKEM  
 (FYZICKÁ OSOBA UZÍVÁ PODEPS  
 NA LISTINĚ ZA VLASTNÍ)  
 PŮTOŽNOST ZJISTĚNA DLE:  
 OP (PAS): 100 419 01  
 V PRAZE 2 DNE: 27. 4. 2002  
 SPRÁVNÍ POPLATEK  
 Kč ZAPLACEN

.VI

Pro účely daňového řízení se konstatuje, že pan Jiří Křemr je  
I. učeš Křemrové.

.VII

Vlastnické právo k předmětným nemovitostem a právo odpovídající  
nabytím účastníci této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí u  
v Semilech.



.VIII

Opě smlouvy strany prohlásily, že smlouva byla uzavřena dobrovolně a  
smlouva srozumitelná a sepsána nikoliv v jiných vztazích, které by  
podléhaly.

KYNCLOVÁ Eva

PODLE POL. Č.: 5055/1  
 KNÍHY PRO Ověřování  
 PŘED POUŽITÍM PRACOVNÍKEM  
 (FYZICKÁ OSOBA UZÍVÁ PODEPS  
 NA LISTINĚ ZA VLASTNÍ)  
 PŮTOŽNOST ZJISTĚNA DLE:  
 OP (PAS): .....  
 V PRAZE 2 DNE: .....  
 SPRÁVNÍ POPLATEK  
 Kč ZAPLACEN

V Praze dne 27. 4. 2002



Důležitá a opatrně zveřejněná

KYNCLOVÁ Eva

Rozhodnutí katastrálního úřadu v Semilech  
 vklad práva vlastnického a věcného .....  
 povolen č.j. ....  
 vklad práva proveden v katastru nemovitostí dne 23. 5. 2002  
 Právní účinky vkladu vznikly dnem 2. 5. 2002



Ing. Zdenka Hlobilová 27. května 2002  
 ved. odd. práv. vz.  
 k nemovitostem

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 225971313011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 05.01.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

**UPOZORNĚNÍ**  
na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) veřejný seznam, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

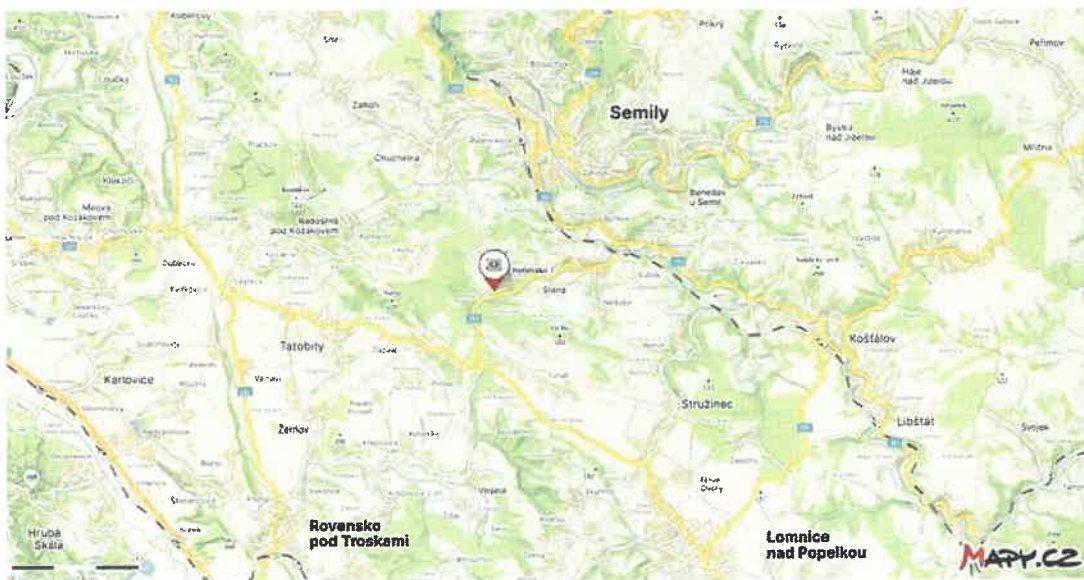
- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení. Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.



## Mapa lokality





**Obsílka**



150 03 Praha 93



RR 62317721 0 CZ

Adresat:

*Peťa Janda  
Popelova 2570/15  
106 00 Praha 10*

*Uložit Dobru!*

AD3 Praha 93  
RR 62317721 0 CZ

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI**

Zásilka uložena dne

*17. 6. 2011*

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

*Ing. Břetka Králíkova  
Kut. Stránská 30b  
106 00 Praha 9*

**DODEJKA**

Adresát:

*Peťa Janda  
Popelova 2570/15  
106 00 Praha 10*

**ZPĚT**

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

**ZPĚT**

Zásilka byla vracena divákovi označeného kráskem

- nepříjem
- dosti vědecké
- užitečné
- má uvedené adresy nepřesné
- adresy srozumitelné
- přesná
- Pro diváka byla nalezena známka ANO  NE



RECY





## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **6403580-000-241115184342**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **90**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **15.11.2024**

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



6403580-000-241115184342