

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27261/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 38** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Horní Vítkov, č.p. 63, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), pozemku **p.č. 88/3** - zahrada, pozemku **p.č. 88/4** - zahrada a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada, vše v k.ú. Horní Vítkov, obec Chrastava, okres Liberec.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 12698/21-111

Číslo položky v evidenci posudků:

053452/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23. 7. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 7. 8. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 12698/21-111**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 38** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 116 m², jehož součástí je stavba: **Horní Vítkov, č.p. 63, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), pozemku **p.č. 88/3** - zahrada o výměře 367 m², pozemku **p.č. 88/4** - zahrada o výměře 542 m² a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada o výměře 77 m², vše v k.ú. Horní Vítkov, obec Chrastava, okres Liberec.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 12698/21-111**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

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

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 20, pro k.ú. Horní Vítkov, obec Chrastava, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 4.7.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horní Vítkov, obec Chrastava, okres Liberec, vyhotovená znaleckou kancelářkou dne 23. 7. 2025.

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

Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene ze dne 3.6.2020.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a osoby, která nesdělila své jméno a neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny oprávněným z věcného břemene (Pavel Hrabar) pouze telefonicky.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

Kraj	Liberecký	
Okres	Liberec	
Obec	Chrastava	
Katastrální území	Horní Vítkov (782980)	
Část obce	Horní Vítkov	
Číslo popisné	63	
PSČ	463 31	
Počet obyvatel	6 340	
List vlastnictví číslo	20	
Vlastníci:		
1.	Hrabarová Jana	podíl 1 / 2
	Horní Vítkov 63, 46331 Chrastava	
2.	Hrabarová Kateřina	podíl 1 / 2
	náměstí 1. máje 1, 46331 Chrastava	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehle části města Chrastava, v místní části s názvem Horní Vítkov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Horní Vítkov, č.p. 63, 463 31 Chrastava - Horní Vítkov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém s terénním zlomem na pozemku p.č. 88/3, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č.

1228 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje, na pozemku p.č. 1073 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Chrastava, přes pozemek p.č. 1225/1 - vodní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále a přes pozemek p.č. 90/2 - zahrada, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu, žumpu a vlastní rozvod PB. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Chrastava dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna</i>
Schody:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	PVC, textilní krytiny, OSB desky, prkenné	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba, PVC	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	kotel na tuhá paliva	
Instalace plynu:	propanbutan	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez	kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - vana	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna část oken za nová plastová a byl instalován kontaktní zateplovací systém. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinné domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na kterou vlevo navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a vlnitým eternitem (tato je z části situována i na pozemku p.č. 88/1, který je ve vlastnictví města Chrástava).

Za rodinným domem dále je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové pole na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- fóliovník
- studna
- žumpa
- přípojky IS

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

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- špatná docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Václavice u Hrádku nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: **St. 10, LV 50** Součástí je stavba: **Václavice, č.p. 228, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.250.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 10:00:13. Zápis proveden dne 13.06.2024. **V-3994/2024-505**

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

pozemky: **St. 10, LV 50** Součástí je stavba: **Václavice, č.p. 228, rod.dům; 19, LV 50; 1677/5, LV 50; 1677/9, LV 50**

2. Rodinný dům, k.ú. Dětrichov u Frýdlantu, okres Liberec

Pozemek: **St. 64, LV 580** Součástí je stavba: **Dětrichov, č.p. 62, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.370.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 10:48:07. Zápis proveden dne 11.02.2025. **V-65/2025-532**

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

pozemky: **St. 64, LV 580** Součástí je stavba: **Dětrichov, č.p. 62, rod.dům; 112, LV 580; 113, LV 580**

3. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: **St. 78, LV 70** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 32, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 16:47:31. Zápis proveden dne 02.08.2024. **V-5489/2024-505**

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

pozemky: **St. 78, LV 70** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 32, rod.dům; 40/1, LV 70**

4. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: **St. 326, LV 757** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 272, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.650.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 11:11:18. Zápis proveden dne 23.07.2024. **V-5117/2024-505**

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

pozemky: **St. 326, LV 757** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 272, rod.dům; 664/29, LV 757**

5. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec

Pozemek: **St. 135/2, LV 39** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 219, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 13:55:37. Zápis proveden dne 05.04.2024. **V-1967/2024-505**

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

pozemky: **St. 135/2, LV 39** Součástí je stavba: **Bílý Kostel nad Nisou, č.p. 219, rod.dům; 1997/2, LV 39**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Václavice u Hrádku nad Nisou, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 250 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	962 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{datum realizace}</i>	0,94	22.5.2024
Upravená cena (UC)	2 393 617,02 Kč	
Váha (W)	1,0	

2. Rodinný dům, k.ú. Děřichov u Frýdlantu, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 370 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,05	2.020 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	17.1.2025
Upravená cena (UC)	2 257 142,86 Kč	
Váha (W)	0,0	

3. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 850 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	1.352 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{datum realizace}</i>	0,96	10.7.2024
Upravená cena (UC)	2 827 380,95 Kč	
Váha (W)	1,0	

4. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	3 650 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	668 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	26.6.2024
Upravená cena (UC)	3 395 844,79 Kč	
Váha (W)	1,0	

5. Rodinný dům, k.ú. Bílý Kostel nad Nisou, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	2.857 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,93	11.3.2024
Upravená cena (UC)	2 327 421,68 Kč	
Váha (W)	0,0	

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

Minimální cena		2 257 142,86 Kč
Průměrná cena	$\sum (UC \times W) / \sum W$	2 872 280,92 Kč
Maximální cena		3 395 844,79 Kč

Obvyklá cena 2 870 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	1 435 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	1 148 000,- Kč

Obvyklá cena 1 148 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene služebnosti doživotního a bezplatného užívání, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene ze dne 3.6.2020, právní moc ke dni 3.6.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Hrabar Pavel, Andělohorská 205, Dolní Chrastava, 463 31 Chrastava

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 38

- pozemek p.č. 88/4

- pozemek p.č. 90/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

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

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

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 2870000 \times 0,05$	=	143 500,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	143 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			45
Doba trvání břemene	n	=	35 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	2 505 655,28 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-2 505 655,28 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě		=	-1 252 827,64 Kč
Hodnota věcného břemene			-1 252 827,64 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 148 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 121 870,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 4. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 12698/21-111**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 38** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 116 m², jehož součástí je stavba: **Horní Vítkov, č.p. 63, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), pozemku **p.č. 88/3** - zahrada o výměře 367 m², pozemku **p.č. 88/4** - zahrada o výměře 542 m² a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada o výměře 77 m², vše v k.ú. Horní Vítkov, obec Chrastava, okres Liberec.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 148 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionjednostočtyřicetosmtisíc Kč

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitostech s výše uvedenou obvyklou cenou předmětu ocenění se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, odst. 2, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění.

§49, odst. 2

Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci.

Obvyklá cena předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:

2 870 000,- Kč * 0,20 * 1/2 = 287 000,- Kč

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

287 000,- Kč (Obvyklá cena se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěštosmdesátsedmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

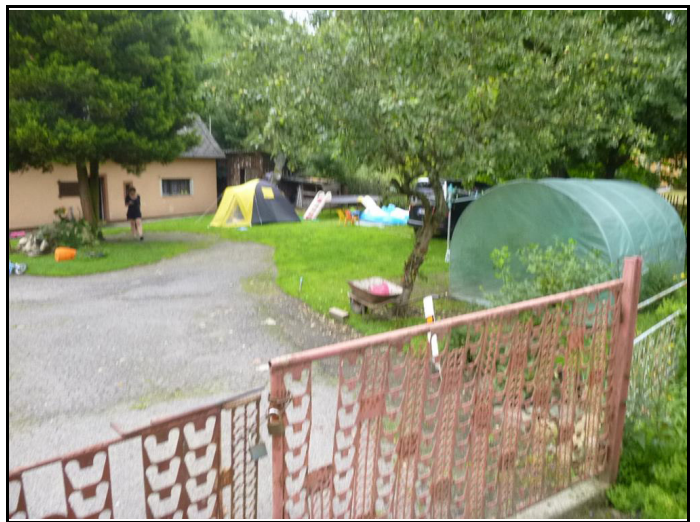
Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace





U s n e s e n í

Okresní soud v Liberci rozhodl notářkou JUDr. Marcelou Fianovou se sídlem notářského úřadu na adrese Liberec 4, Revoluční 123/17 jako soudní komisařkou pověřenou pozůstalostním soudem ve věci **pozůstalosti po Oldřichu Hrabarovi, nar. 25. 4. 1957, s trvalým pobytem Horní Vítkov 63, Chrastava, zemř. dne 31. 3. 2020**, za účasti:

1. **zůstavitelova syna Pavla Hrabara**, nar. 25. 7. 1979, bytem Hejnická 132, Liberec XXXI – Krásná Studánka,
2. **zůstavitelovy dcery Jany Hrabarové**, nar. 19. 4. 1994, bytem Horní Vítkov 63, Chrastava,
3. **zůstavitelovy dcery Kateřiny Hrabarové**, nar. 17. 6. 1984, bytem nám. 1. máje 1, Chrastava, doručovací adresa Horní Vítkov 63, Chrastava,

t a k t o:

I. S t a n o v í s e

- a) obvyklá cena majetku a jiných aktiv pozůstalosti částkou **3.388.319,- Kč**
- b) výše dluhů a dalších pasiv pozůstalosti částkou **nejsou**
- c) čistá hodnota pozůstalosti částkou **3.388.319,- Kč**

II. S c h v a l u j e s e

dohoda dědiců o rozdělení pozůstalosti, dle níž **zůstavitelovy dcery Jana Hrabarová**, nar. 19. 4. 1994, bytem Horní Vítkov 63, Chrastava, a **Kateřina Hrabarová**, nar. 17. 6. 1984, bytem nám. 1. máje 1, Chrastava, nabyly z pozůstalosti rovným dílem:

- nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 20 pro katastrální území Horní Vítkov, a to pozemky p.p.č. 90/2 zahrada, p.p.č. 88/4 ostatní plocha, p.p.č. 88/3 zahrada a st.p.č. 38 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 63 v Horním Vítkově v hodnotě 3.100.000,- Kč.

Zůstavitelův syn Pavel Hrabar, nar. 25. 7. 1979, bytem Hejnická 132, Liberec XXXI – Krásná Studánka, nabyl z pozůstalosti:

- motocykl - čtyřkolka Shineray, registrační značky 3L2503 dle souhlasného prohlášení účastníků v hodnotě 12.000,- Kč,
- kolový orebný traktor zemědělský ZETOR 4011, registrační značky LI-61-06 dle souhlasného prohlášení účastníků v hodnotě 45.000,- Kč,

- ½ nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 115 pro katastrální území Horní Vítkov, a to pozemků p.p.č. 310/20 lesní pozemek, p.p.č. 412/4 lesní pozemek, p.p.č. 412/6 lesní pozemek v hodnotě 102.000,- Kč,
- práva a povinnosti zůstavitele jako majitele osobního účtu č. 177280431/0300 „Oldřich Hrabar“ vedeného u Československé obchodní banky a.s. se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57, IČ 00001350 ve výši ke dni úmrtí 119.319,18 Kč.

Zůstavitelova dcera Kateřina Hrabarová, nar. 17. 6. 1984, bytem nám. 1. máje 1, Chrastava, nabyla z pozůstalosti:

- osobní automobil VW Golf Variant, registrační značky 2L2 7455 dle souhlasného prohlášení účastníků v hodnotě 5.000,- Kč,
- osobní automobil VW Golf Variant, registrační značky 3L8 0426 dle souhlasného prohlášení účastníků v hodnotě 5.000,- Kč.

Dědicové zřizují ve prospěch oprávněného **zůstavitelova syna Pavla Hrabara**, nar. 25. 7. 1979, bytem Hejnická 132, Liberec XXXI – Krásná Studánka, služebnost užívání rodinného domu č.p. 63 v Horním Vítkově, který je součástí st.p.č. 38 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Horní Vítkov, spočívající v bezplatném doživotním užívání dílny, nacházející se nalevo vzadu od vchodových dveří v přízemí rodinného domu č.p. 63 v Horním Vítkově, a to pro vlastní potřebu oprávněného, s právem spoluužívání WC, koupelny, kuchyně a chodeb umístěných v přízemí rodinného domu č.p. 63 v Horním Vítkově, s právem spoluužívání společného vchodu do rodinného domu č.p. 63 v Horním Vítkově, a s právem spoluužívání pozemků st.p.č. 38 zastavěná plocha a nádvoří, p.p.č. 88/4 ostatní plocha a p.p.č. 90/2 zahrada, v katastrálním území Horní Vítkov, za účelem přístupu a příjezdu do domu. Oprávněný toto právo přijímá.

Podle shora uvedené dohody o rozdělení pozůstalosti, jehož důvodem je dohoda dědiců, **se potvrzuje** nabytí dědictví dědicům **Pavlu Hrabarovi, Janě Hrabarové a Kateřině Hrabarové**, kteří dědí podle zákonné dědické posloupnosti v první dědické třídě, a to všichni bez výhrady soupisu pozůstalosti.

III. U r č u j e s e

odměna notářky JUDr. Marcely Fianové, Liberec 4, Revoluční 123/17 jako soudní komisařky pověřené soudem provedením úkonů v tomto řízení o pozůstalosti, stanovená podle vyhl. č. 196/2001 Sb., v částce **26.244,90 Kč** a její hotové výdaje v této věci ve výši **1.180,96 Kč**, tedy celkem **27.425,86 Kč**, kterou jsou povinni uhradit **Pavel Hrabar ve výši 2.251,66 Kč, Jana Hrabarová ve výši 12.547,33 Kč a Kateřina Hrabarová ve výši 12.626,87 Kč**, a to všichni do deseti dnů od právní moci tohoto usnesení **na účet č. 705835323/0300** vedený u ČSOB, a.s. pobočka Liberec, pod variabilním symbolem **5372020** nebo **v hotovosti** do pokladny notářky v sídle notářského úřadu na shora uvedené adrese.

IV. Určuje se

Žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Zůstavitel zemřel bez pořízení pro případ smrti, byl vdovec a zanechal syna Pavla Hrabara a dvě dcery Janu Hrabarovou a Kateřinu Hrabarovou, kteří dědí podle zákonné dědické posloupnosti v první dědické třídě, jelikož žádný z dědiců dědictví po poučení ve smyslu ust. § 164 z.ř.s. neodmítl. Žádný z dědiců po poučení ve smyslu ust. § 175 z.ř.s. neuplatnil výhradu soupisu pozůstalosti.

Dle shodných údajů dědiců o zůstavitelově aktivech a pasivech pozůstalosti v průběhu jednání, která poskytují spolehlivý základ pro právní posouzení, zda určitá věc nebo jiné majetkové právo, případně dluh, patřily zůstaviteli, a dle šetření soudní komisařky, byla zjištěna aktiva a pasiva pozůstalosti a soud rozhodl v souladu s ust. § 180 odst. 1 a § 185 odst. 1 písm.d) z.ř.s. tak, že stanovil obvyklou cenu majetku a jiných aktiv pozůstalosti, výši dluhů a dalších pasiv pozůstalosti a čistou hodnotu pozůstalosti a schválil dohodu o rozdělení pozůstalosti, která není v rozporu se zákonem, a potvrdil podle ní nabytí dědictví více dědici.

Výrok o odměně notářky jako soudní komisařky se opírá o ust. § 12 a 13 vyhl. č. 196/2001 Sb.

Základem odměny notářky jako soudní komisařky za úkony provedené v řízení o pozůstalosti je obvyklá cena majetku zůstavitele, který se stal předmětem řízení o pozůstalosti, tedy částka 3.388.319,- Kč, přičemž základ odměny se dle ust. § 25 vyhl. č. 196/2001 Sb. zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru, tj. 3.388.400,- Kč.

Odměna činí z prvních 100.000,- Kč základu 2 % tj. 2.000,- Kč, z částky 400.000,- Kč základu 1,2 % tj. 4.800,- Kč, z částky 500.000,- Kč základu činí 0,9 % tj. 4.500,- Kč, z částky 2.000.000,- Kč základu činí 0,5 % tj. 10.000,- Kč, ze zbývajících částky 388.400,- Kč základu činí 0,1 % tj. 388,40 Kč, tedy celkem 21.688,40 Kč, přičemž odměna se dle ust. § 25 vyhl. č. 196/2001 Sb. zaokrouhluje na celé desetikoruny nahoru tj. 21.690,- Kč. Notářka – soudní komisařka je plátcem daně z přidané hodnoty ve výši 21 %. K její odměně byla připočtena v souladu s ust. § 140 odst. 3 o.s.ř. částka 4.554,90 Kč, která odpovídá této dani.

Hotové výdaje notářky spočívají v náhradě provozních nákladů Notářské Komory ČR spojených se zjišťováním v evidenci právních jednání pro případ smrti provozované Notářskou komorou ČR, poštovním a náhradě realitní kanceláři Jan Kristián, IČ: 460 37 497, se sídlem Kopeckého 459, 460 14, Liberec - Liberec XIV-Ruprechtice a činí celkem 976,- Kč. Náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % u hotových výdajů činí 204,96 Kč.

Odměnu notářky, náhradu hotových výdajů a náhradu za daň z přidané hodnoty v řízení o pozůstalosti platí dědici, kteří nabyli dědictví, jež není předlužené, a to podle poměru svých dědických podílů dle ust. § 108 odst. 1 písm. b) z.ř.s.

Náhrada nákladů řízení nebyla účastníkům v souladu s ust. § 128 z.ř.s. přiznána, neboť nebyly zjištěny žádné okolnosti případu či důvody hodné zvláštního zřetele, které by přiznání náhrady odůvodňovaly.

P o u ě n í

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec prostřednictvím podepsané soudní komisařky nebo Okresního soudu v Liberci se sídlem Liberec 1, U Soudu 540/3, PSČ 460 72.

V Liberci dne 3. června 2020

JUDr. Marcela Fianová v.r.
soudní komisařka

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Monika Turková

L.S.

Toto usnesení ze dne 3.6.2020 čj. 35 D 537/2020-55 nabylo právní moci dne 3.6.2020.

Připojení doložky provedla Jana Tomičová dne 3.6.2020.

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **053452/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 8. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com