

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: 28030/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - **objektu č.p. 121 - rod. dům**, příslušející k části obce **Bystřice**, na pozemku p.č. St. 157, včetně pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bystřice, č.p. 121, rod. dům a pozemku **p.č. 185/7** - trvalý travní porost, LV č. 431, vše v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 168** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 168), LV č. 422, v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 2702/26-21

Číslo položky v evidenci posudků:

037655/2026

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 5. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 2. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 2702/26-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - **objektu č.p. 121 - rod. dům**, příslušející k části obce **Bystřice**, na pozemku p.č. St. 157, včetně pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m², na pozemku stojí stavba: Bystřice, č.p. 121, rod. dům a pozemku **p.č. 185/7** - trvalý travní porost o výměře 278 m², LV č. 431, vše v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 168** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 168), LV č. 422, v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

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. **137 Ex 2702/26-21**. 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. 431, pro k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 422, pro k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2026.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 18. 5. 2026.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Bystřice týkající se oceňované lokality.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 8.4.2002.

Smlouva o věcných břemenech ze dne 1.4.2011.

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13.9.2017.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27.9.2017.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12.3.2018.

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 18. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. 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 sousedem z rodinného domu č.p. 120.

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 setříděny, 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.realtymorava.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	Královéhradecký	
Okres	Jičín	
Obec	Bystřice	
Katastrální území	Bystřice (616907)	
Část obce	Bystřice	
Ulice	Bystřice č. p. 121	
Počet obyvatel	363	
List vlastnictví číslo	431	
Vlastník	Straka Radovan Boleslavská 440, 50743 Sobotka	
List vlastnictví číslo	422	
Vlastník	Straka Radovan Boleslavská 440, 50743 Sobotka	podíl 1 / 6

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - **objektu č.p. 121 - rod. dům**, příslušející k části obce **Bystřice**, na pozemku p.č. St. 157, včetně pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m², na pozemku stojí stavba: Bystřice, č.p. 121, rod. dům a pozemku **p.č. 185/7** - trvalý travní porost o výměře 278 m², LV č. 431, vše v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 168** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 168), LV č. 422, v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

Jedná se o dřevěný, montovaný (typ OKAL) a nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bystřice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Bystřice č.p. 121, 507 23 Bystřice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky p.č. St. 157 a p.č. 185/7 leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1050/1 - ostatní plocha a p.č. 185/10 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví obce Bystřice, na pozemku p.č. 185/16 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví České republiky a dále po zpevněné (panelové) komunikaci na pozemcích p.č. 185/13 - trvalý travní porost, p.č. 185/14 - trvalý travní porost a p.č. 185/15 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup je právně zajištěn věcným břemenem. Dle sdělení pracovníce Obecního úřadu Bystřice vykonává obec na příjezdové komunikaci údržbu**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizace (dešťová) vlastní vodárnu (společná pro celou řadu RD typu Okal), vlastní septik (společný pro celou řadu RD typu Okal). Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Bystřice dále plynové vedení.

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

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	dřevěné (typ Okal)	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	běžný nátěr	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	

Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
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 cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 168 je situován objekt bez čp/če - tech. vyb. Jedná se o přízemní, zděný objekt „vodárny“ pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, zásobující vodou řadovou zástavbu rodinných domů typu Okal (celkem 6), a proto je na ni nahlíženo jako na příslušenství stavby hlavní (rodinného domu č.p. 121).

Za rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- 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 uvedených věcných břemen.

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 a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné 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 porovnáním.“

§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 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 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Pševes, okres Jičín

Pozemek: **St. 142, LV 386** Součástí je stavba: **Pševes, č.p. 91, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 16:56:03. Zápis V-3326/2025-604
proveden dne 01.07.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 142, LV 386** Součástí je stavba: **Pševes, č.p. 91, rod.dům; St. 149, LV 386** Součástí je
stavba: **bez čp/če, zem.stav, 443/4, LV 386**

2. Rodinný dům, k.ú. Kopidlno, okres Jičín

Pozemek: **St. 680, LV 673** Součástí je stavba: **Kopidlno, č.p. 590, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.445.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 11:10:33. Zápis V-6840/2024-604
proveden dne 09.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 680, LV 673** Součástí je stavba: **Kopidlno, č.p. 590, rod.dům; 531/3, LV 673**

3. Rodinný dům, k.ú. Rožďalovice, okres Nymburk

Pozemek: **St. 474, LV 792** Součástí je stavba: **Rožďalovice, č.p. 404, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 09:56:02. Zápis V-1343/2025-208
proveden dne 18.03.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 474, LV 792** Součástí je stavba: **Rožďalovice, č.p. 404, rod.dům; St. 712, LV 792** Součástí je
stavba: **bez čp/če, jiná st., 354/54, LV 792**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Pševes, okres Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	749 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	6.6.2025
Upravená cena (UC)	3 258 188,23 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Kopidlno, okres Jičín

Cena nemovité věci (CN)	3 445 000,– Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	592 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,89	11.12.2024
Upravená cena (UC)	3 359 729,64 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Rožďalovice, okres Nymburk

Cena nemovité věci (CN)	4 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,10	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
$K_{pozemku}$	1,05	718 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,92	24.2.2025
Upravená cena (UC)	3 629 540,10 Kč	

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

Minimální cena		3 258 188,23 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 415 819,32 Kč
Maximální cena		3 629 540,10 Kč
Obvyklá cena		3 415 000,– Kč
Obvyklá cena		3 415 000,– Kč

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění, na LV č. 431, ze dne 13.9.2017

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 13.9.2017, právní účinky ke dni 13.9.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 157

a vázne na:

- parcela: 185/13

- parcela: 185/14

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 % z obvyklé ceny 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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

III. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění, na LV č. 431, ze dne 27.9.2017

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění septiku, vedení kanalizace a přístupu za účelem kontroly, oprav a údržby septiku a vedení kanalizace, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27.9.2017, právní účinky ke dni 19.3.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 157

a vázne na:

- parcela: 185/9

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

IV. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění, na LV č. 431, ze dne 12.3.2018

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 12.3.2018, právní účinky ke dni 19.3.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 157

a vázne na:

- parcela: 185/15

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

V. Věcné břemeno váznoucí předmětu ocenění, na LV č. 431, ze dne 1.4.2011

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení kanalizace s právem přístupu a vedení elektrické přípojky s právem přístupu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.4.2011, právní účinky ke dni 4.4.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 156

a vázne na:

- parcela St. 157

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

VI. Věcné břemeno váznoucí předmětu ocenění, na LV č. 422, ze dne 8.4.2002

Jedná se o ocenění věcného břemene braní vody z vodárny na St. 168 + právo přístupu a údržby, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 8.4.2002, právní účinky ke dni 15.4.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 155

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 168

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	-1 666,67 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 666,67 Kč

VII. Věcné břemeno váznoucí předmětu ocenění, na LV č. 422, ze dne 1.4.2011

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.4.2011, právní účinky ke dni 4.4.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 156

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 168

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	-1 666,67 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 666,67 Kč

VIII. Věcné břemeno váznoucí předmětu ocenění, na LV č. 422, ze dne 11.5.2011

Jedná se o ocenění věcného břemene braní vody z vodárny na St. 168, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 11.5.2011, právní účinky ke dni 11.5.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 156

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 168

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	-1 666,67 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 666,67 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	3 525 000,– 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.*	- 15 010,– Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 30 000,– Kč

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

Věcná břemena, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 431, pro k.ú. Bystřice, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

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 6. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 2702/26-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - **objektu č.p. 121 - rod. dům**, příslušející k části obce **Bystřice**, na pozemku p.č. St. 157, včetně pozemku **p.č. St. 157** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m², na pozemku stojí stavba: Bystřice, č.p. 121, rod. dům a pozemku **p.č. 185/7** - trvalý travní porost o výměře 278 m², LV č. 431, vše v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 168** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, tech. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 168), LV č. 422, v k.ú. Bystřice, obec Bystřice, okres Jičín.

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

3 525 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třímilionpětsetdvacetpěttisíc Kč

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

3 399 990,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třímiliony třístadevadsátdevěttisícdevětsetdevadesát 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 22 stran:

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 8.4.2002

Smlouva o věcných břemenech ze dne 1.4.2011

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13.9.2017

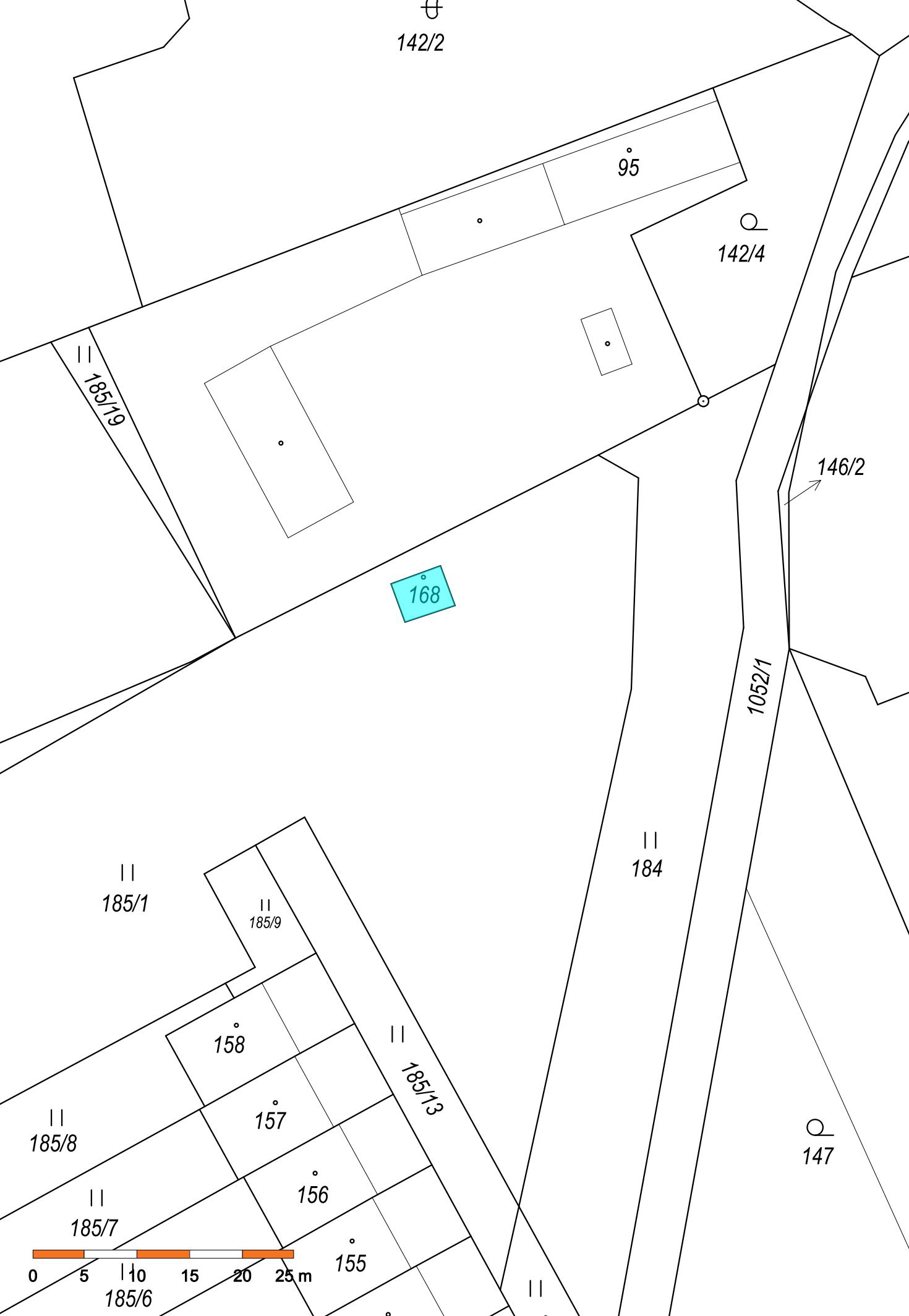
Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27.9.2017

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12.3.2018

Fotodokumentace







JUDr. DAGMAR MALÁ
advokátka
Denisova 504
506 01 JIČÍN

č. tel. 0433/534191
e-mail: dagmar.mala@jcvv.cz
č. fax: 0433/534191
č.ú.: ČSOB, a.s. Jičín, 126377866/0300

Smlouva o zřízení věcného břemene

uzavřená mezi:

**1. Zemědělským družstvem Bystřice, zast. předsedou
představenstva ing. Václavem Hrdinou a členem představenstva
ing. Oldřichem Zemánkem
IČO: 22501
se sídlem v Bystřici, PSČ 507 23 Libáň**

**2. Boženou Konůpkovou, r.č. 305402/020, bytem Bukvice č.p. 56,
okres Jičín
jako povinnými z věcného břemene**

a

manželi

Monikou Ondrákovou, r.č. 755611/3191,

a

Janem Ondrákem, r.č. 740320/2840, oba trvale bytem Bystřice

č.p. 155, 507 23 Libáň

jako oprávněnými z věcného břemene

I.

Zemědělské družstvo Bystřice je dle transformačního projektu z 26. 11. 1992 a žádosti o zápis staveb z 19. 7. 1996 mj. i vlastníkem technické vybavenosti – vodárny na st.p.č. 168 v katastrálním území Bystřice.

Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Jičíně na LV č. 10 pro obec a katastrální území Bystřice.

II.

Paní Božena Konůpková je dle rozhodnutí o dědictví D 1177/1984 ze dne 28. 8. 1984 mj. i vlastníkem zastavěné plochy a nádvoří – st.p.č. 168 o výměře 20 m² v katastrálním území Bystřice.

Tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Jičíně na LV č. 48 pro obec a katastrální území Bystřice.

III.

Vlastník stavby vodárny ZD Bystřice a vlastník pozemku st.p.č. 168 pí. Konůpková, zřizují ve prospěch manželů Ondrákových a každého dalšího vlastníka domu č.p. 119 na st.p.č. 155 a st.p.č. 155 v katastrálním území Bystřice, věcné břemeno právo přístupu, údržby a braní vody z vodárny na st.p.č. 168 tak, jak je vyznačeno geometrickým plánem č. 191—197/2001 z 30. 8. 2001.

Manželé Ondrákovi oprávnění z věcného břemene, přijímají.

IV.

Věcné břemeno se zřizuje jako úplatné a činí ve prospěch vlastníka pozemku částku 500,- Kč (pětinásobek ročního plnění 100,- Kč), ve prospěch vlastníka stavby činí rovněž 500,- Kč (pětinásobek ročního plnění 100,- Kč).

V.

Manželé Ondrákovi nabývají oprávnění z věcného břemene vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Jičíně na základě této smlouvy.

VI.

Na důkaz toho, že tato smlouva obsahuje pravý, svobodný a vážně míněný projev vůle, připojují účastníci své podpisy.

V Jičíně, dne 8. 4. 2002

Povinní z věcného břemene:

Jan Ondrák
Zemědělské družstvo Bystřice

Božena Konůpková

Božena Konůpková

Oprávnění z věcného břemene:

Monika Ondráková

Monika Ondráková

Jan Ondrák

Jan Ondrák

Podle zák. č. 85/1996 Sb. potvrzuji, že tato smlouva byla sepsána mnou, advokátkou a členkou ČAK (osvědčení č. 6864), a že jsem osobně zjistila totožnost účastníků, kteří tuto smlouvu přede mnou vlastnoručně podepsali.

JUDr. Dagmar Malá

JUDr. Dagmar MALÁ
advokátka

506 01 JIČÍN, Denisova 504
tel. 0433/534191



KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V JIČÍNĚ

Vklad práva povolen rozhodnutím č.j. *V-842/2002*

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne *- 3. května 2002*

Právní účinky vkladu vznikly dnem *15. dubna 2002*

Lenka Urbanová

- 6. května 2002

JUDr. Lenka Urbanová
pověřena řízením
o vkladu věcných práv
k nemovitostem

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Nabyvatel	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m²	
185/9										185/9	PK	301			
185/10											184	48			
											185	48			
185/1											185	48			
Druh věcného břemene: právo přístupu a údržby septiku a vodárny															
Oprávněný: vlastník stp.153, stp.154, stp.155, stp.156, stp.157, stp.158															

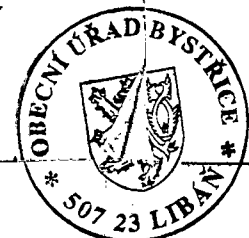
SEZNAM SOUŘADNIC

souřadnicový systém: místní

Výškový systém: -

ČÍSLO BODU ===== Y ===== X =====

1	4965.39	1090.92
2	4969.81	1093.28
3	4967.90	1096.86
4	4963.48	1094.49
5	4961.01	1068.24
6	4990.48	1015.21
136-8	5003.83	1019.04
136-10	4989.31	1021.61
136-11	4984.11	1017.70
136-12	4956.89	1054.72
136-13	4961.71	1058.18
136-14	4966.21	1061.67
136-15	4958.53	1071.38
136-16	4954.20	1067.90
136-17	4949.53	1064.48
136-18	4955.64	1056.32
136-31	4992.63	1009.23
136-32	4989.95	1016.67
136-46	4993.59	1024.82



JUDr. Dagmar Malá
advokátka

zapsaná v seznamu

advokátů – číslo osvědčení 6864, IČ: 66227224

Denisova 504, 506 01 Jičín

Tel. a fax 493 534 191, mobil 604 273 675, E-mail: dagmar.mala@jcvc.cz



Smlouva o věcných břemenech

uzavřená mezi :

1. manželi Jaroslavem Knapem, r.č. 810622/3169 a Andreou Knapovou, r.č. 795815/3434, oba bytem Bystřice 122, Bystřice, 507 23
 2. Boženou Konůpkovou, r.č. 305402/020, bytem Bukvice 56, 506 01 Jičín
- jako vlastníky zatěžovaných nemovitostí

a

Zemědělským družstvem Bystřice, se sídlem Bystřice
IČ : 000 22 501

zast. předsedou představenstva ing. Václavem Hrdinou a
místopředsedou představenstva ing. Oldřichem Zemánkem
zaps. v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci
Králové v oddíle DrXXIV, vložce 2325
jako oprávněným z věcných břemen

I.

1. Manželé Knapovi mají ve společném jmění manželů dle kupní smlouvy ze dne 1.9.2001 pozemkovou parcelu č. 185/9 o výměře 79 m² a st.p.č. 158 o výměře 124 m², vše v katastrálním území Bystřice.

2. Paní Božena Konůpková je vlastníkem st.p.č. 157 o výměře 129 m², st.p.č. 168 o výměře 20 m² a pozemků ve zjednodušené evidenci – parcel původního Pozemkového katastru č. 185 o výměře 4309 m² a č. 184 o výměře 1071 m², vše v katastrálním území Bystřice.

3. Zemědělské družstvo Bystřice je vlastníkem domu č.p. 120 v části obce Bystřice na st.p.č. 156 v k.ú. Bystřice a to na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. 127/332/A5/89/JR ze dne 30.11.1989 a dále dle přidělení č.p. ze dne 19.2.1992.

II.

Touto smlouvou zřizují vlastníci zatěžovaných nemovitostí uvedení v odst. I./1. a I./2. této smlouvy

1.věcné břemeno spočívající v právu umístění septiku na pozemkové parcele č. 185/9,

2.věcné břemeno vedení kanalizace po pozemkové parcele č. 185/9 a st.p.č. 158, st.p.č. 157 a dále věcné břemeno spočívající v právu přístupu na tyto pozemky za účelem kontroly, oprav a údržby septiku a vedení kanalizace,

3.věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy po pozemcích ve zjednodušené evidenci – parcelách původního Pozemkového katastru č. 184 a č.185 za účelem přístupu k domu č.p. 120 na st.p.č. 156,

4.věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy po st.p.č. 168 a po pozemku vedeném ve zjednodušené evidenci – parcele původního Pozemkového katastru č. 185 za účelem kontroly, oprav a údržby vodovodní přípojky,

5.věcné břemeno vedení elektrické přípojky na pozemkové parcele č. 185/9, na st.p.č. 157 a st.p.č. 158 a dále v přístupu na tyto pozemky za účelem kontroly a oprav,

vše v katastrálním území Bystřice.

Věcná břemena se zřizují ve prospěch vlastníka domu č.p. 120 na st.p.č. 156 a každého dalšího vlastníka.

III.

Zemědělské družstvo Bystřice oprávnění z věcných břemen ve smyslu bodu II. této smlouvy přijímá. Vlastníci zatěžovaných nemovitostí jsou povinni tato věcná břemena trpět.

IV.

Věcná břemena dle této smlouvy se zřizují jako bezplatná s výjimkou věcného břemeno II./3. spočívajícího v právu chůze a jízdy po pozemcích ve zjednodušené evidenci – parcelách původního Pozemkového katastru č. 184 a č. 185. Účastníci se dohodli, že hodnota tohoto věcného břemene je dána jednorázově částkou 5 000,- Kč. ZD Bystřice uhradí dohodnutou částku do 10 dnů od vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

V.

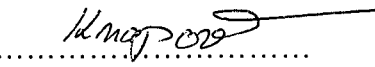
Věcná břemena popsaná v čl. II. pod odst. 1.-5. této smlouvy se zřizují pro současného vlastníka a každého dalšího vlastníka budovy č.p. 120 na st.p.č. 156.

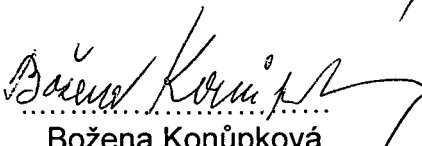
VI.

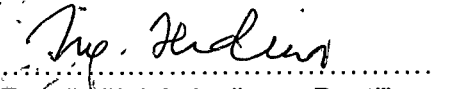
Na důkaz toho, že tato smlouva obsahuje pravý, svobodný a vážně míněný projev vůle, připojují účastníci své podpisy.

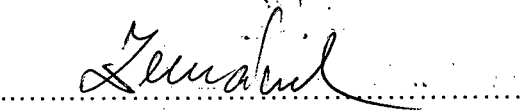
V Jičíně dne 1.4.2011


Jaroslav Knap


Andrea Knapová


Božena Konůpková


Zemědělské družstvo Bystřice
zast. předsedou představenstva
Ing. Václavem Hrdinou


Zemědělské družstvo Bystřice
zast. místopředsedou představenstva
Ing. Oldřichem Zemánkem

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace 24/11
vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*
BOŽENA KONŮPKOVÁ 2.4.1930 JIČÍN

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
BOŽENA KONŮPKOVÁ 2.4.1930 JIČÍN

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*
OP 104306431

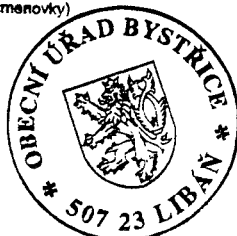
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
2.4.2011

V Bystřici dne 2.4.2011

MAŘIE KONŮPKOVÁ

jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo ořsk jmenovky)

razítko úředního razítka a podpis ověřující osoby





OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace 29/11
vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*
VÁCLAV HRDINA 10.4.1943 TURNOV

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
VÁCLAV HRDINA 10.4.1943 TURNOV

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*
BYSTRICE 52 JIČÍN

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
OP 100657448

V Bystřici dne 2.4.2011

MAŘIE KONŮPKOVÁ

jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo ořsk jmenovky)

razítko úředního razítka a podpis ověřující osoby





OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace
vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*

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

V Bystřici dne

jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo ořsk jmenovky)

razítko úředního razítka a podpis ověřující osoby

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní

ANDREA KNAPOVÁ 15.8.1949 TURNOV

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

BYSTŘICE 122, JIČÍN

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*

DP 114594942

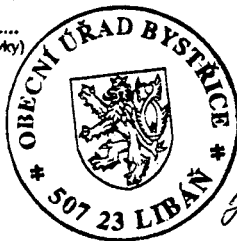
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

V Bystřici dne 2.4.2011

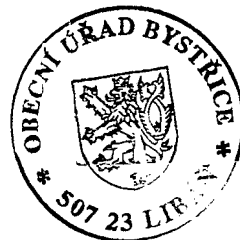
MARIE KONOPKOVÁ

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo oškl. jmenovky)

Oškl. úředního razítka a podpis ověřující osoby



Amu jf



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní

JAROSLAV KNAP 22.6.1981 JIČÍN

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

BYSTŘICE 122, JIČÍN

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*

DP 112231486

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

V Bystřici dne 3.4.2011

MARIE KONOPKOVÁ

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo oškl. jmenovky)

Oškl. úředního razítka a podpis ověřující osoby



Amu jf

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní

OLDŘICH ZEMANEK 10.11.1951 JIČÍN

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

BYSTŘICE 30, JIČÍN

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*

DP 101626904

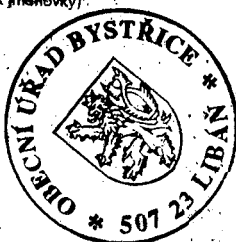
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

V Bystřici dne 2.4.2011

MARIE KONOPKOVÁ

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo oškl. jmenovky)

Oškl. úředního razítka a podpis ověřující osoby



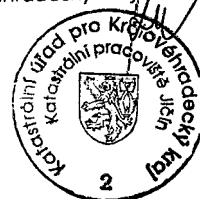
Amu jf

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Jičín

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-1234/2011-604
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 11.04.2011
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 04.04.2011

V Jičíně dne 11.04.2011

Jaroslava Kunhartová
pověřený zaměstnanec
Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj



Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovité věci**a****Smlouva o zřízení věcného břemene**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. Božena Konůpková, r. č. 305402/020,

trvale bytem Bukvice č. p. 56, 506 01 Bukvice

Bankovní spojení č.u.2456819574/0600

dále jako „**Prodávající**“ či „**Povinný z věcného břemene**“

a

2. Radovan Straka, r. č. 630425/0491,

trvale bytem Bystřice č. p. 121, 507 23 Bystřice

dále jako „**Kupující**“ či „**Oprávněný z věcného břemene**“

podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a podle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění platném k datu podpisu této smlouvy, tuto

k u p n í s m l o u v u**a****s m l o u v u o z ř í z e n í v ě c n ě h o b ř e m e n e**

(dále jen „**Smlouva**“):

Čl. I.**Úvod**

1) Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

- a) *pozemek p. č. 185/7 o výměře 278 m², evidovaný jako trvalý travní porost* (dále jen „**pozemek p. č. 185/7**“),
- b) *pozemek p. č. St. 157 o výměře 129 m², evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, kdy na tomto pozemku stojí stavba, která není součástí pozemku, a to stavba č. p. 121, jejímž vlastníkem je společnost AGRO BYSTŘICE a.s., IČO 252 82 409, se sídlem č. p. 10, 50723 Bystřice* (dále jen „**pozemek p. č. St. 157**“),
- c) *pozemek p. č. 185/13 o výměře 241 m², evidovaný jako trvalý travní porost* (dále jen „**pozemek p. č. 185/13**“),
- d) *pozemek p. č. 185/14 o výměře 99 m², evidovaný jako trvalý travní porost* (dále jen „**pozemek p. č. 185/14**“),

to vše zapsané Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 48 pro k. ú. Bystřice, obec Bystřice.

Čl. II.

Předmět a podmínky kupní smlouvy

- 1) Na základě této Smlouvy prodávající převádí vlastnické právo k **pozemku p. č. 185/7 a k pozemku p. č. St. 157**, na kterém stojí **stavba č. p. 121**, která však **není předmětem převodu** dle této Smlouvy, do výlučného vlastnictví kupujícího (dále jen „**Předmět převodu**“). Kupující touto Smlouvou kupuje do svého výlučného vlastnictví Předmět převodu a zavazuje se za převod vlastnického práva k Předmětu převodu zaplatit níže sjednanou kupní cenu.
- 2) Smluvní strany si sjednaly **kupní cenu** za Předmět převodu ve výši **50.000,- Kč** (dále jen „**Kupní cena**“). Kupní cenu uhradí kupující prostřednictvím **úvěru**, který mu bude poskytnut od **Českomoravské stavební spořitelny, a.s.**, IČO 492 41 397, se sídlem Vinohradská 3218/169, Praha 10 (dále jen „**Poskytovatel úvěru**“). Výplatu Kupní ceny provede Poskytovatel úvěru, a to nejpozději **do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy na účet prodávajícího č. ú. 2456819574/0600**, vedeného u Moneta Bank.
- 3) Pokud nedojde k uhrazení Kupní ceny dle sjednaného termínu splatnosti, tedy do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy, zavazuje se kupující za toto prodlení s úhradou Kupní ceny zaplatit prodávajícímu **smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny**, tedy 2.500,- Kč, a to nejpozději do 14 dnů ode dne splatnosti Kupní ceny dle této Smlouvy **na účet prodávajícího č. ú. 2456819574/0600**, vedeného u Moneta Bank.

Čl. III

Zřízení věcného břemene – služebnosti stezky a cesty

- 1) Smluvní strany prohlašují, že se na základě této Smlouvy zároveň dohodly na zřízení věcného břemene – **služebnosti stezky** ve smyslu ust. § 1274 občanského zákoníku **a cesty** ve smyslu ust. § 1276 občanského zákoníku.
- 2) Po vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího si smluvní strany sjednaly, že **prodávající jako povinný z věcného břemene touto Smlouvou zřizuje zároveň i služebnost stezky a cesty k pozemkům p. č. 185/13 a p. č. 185/14** (dále jen „**Služebné pozemky**“), které jsou ve vlastnictví prodávajícího, a to **ve prospěch oprávněného z věcného břemene (kupujícího) včetně i každého dalšího vlastníka pozemku p. č. St. 157** jakožto panujícího pozemku (dále jen „**Služebnost**“).
- 3) Smluvní strany si sjednaly úplatné zřízení Služebnosti na dobu neurčitou, a to za úplatu ve výši **5.000,- Kč**. Oprávněný z věcného břemene se zavazuje uhradit úplatu dle tohoto odstavce nejpozději **do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy**, a to na účet povinného z věcného břemene č. ú. **2456819574/0600**, vedeného u Moneta Bank.

Čl. IV.

Prohlášení smluvních stran

- 1) Prodávající prohlašuje, že na všech nemovitostech vyjmenovaných v čl. I odst. 1) této Smlouvy ke dni podpisu této Smlouvy neváznou žádné dluhy ani žádná omezení vlastnického práva, zejména žádná zástavní ani podzástavní práva, žádná nájemní či pachtovní práva, popř. jiná práva třetích osob,

ani žádná práva odpovídající věcným břemenům a služebnostem, vyjma Služebnosti, která je zřizována touto Smlouvou, a **vyjma následujících:**

- *Věcné břemeno chůze a jízdy, a to na pozemku p. č. 185/13 a pozemku p. č., 185/14;*
- *Věcné břemeno vedení, a to na pozemku p. č. St. 157;*
- *Pachtovní právo zřízené ve prospěch AGRO BYSTRICE a.s., IČO 252 82 409, se sídlem č. p. 10, 50723 Bystřice, a to na pozemku p. č. 185/7*

- 2) Prodávající výslovně prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy nečinil, a do přechodu vlastnictví na kupujícího se zavazuje neučinit, žádná právní jednání, kterými by s Předmětem převodu jakkoliv nakládal nebo ho jakkoliv zatížil.
- 3) Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem Předmětu převodu i se stavem Služebných pozemků. Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu spolu se Služebnými pozemky důkladně prohlédl a seznámil se s jejich stavem a že je mu skutečný stav Předmětu převodu a Služebných pozemků znám a kupující hodlá Předmět převodu v tomto stavu nabýt do svého vlastnictví.
- 4) Kupující rovněž stvrzuje, že se seznámil s aktuálním stavem zápisů na listu vlastnictví, na kterém je převáděný Předmět převodu spolu se Služebnými pozemky zapsán a že proti němu nevznáší žádné námitky. Zejména kupující bere na vědomí, že na pozemku p. č. St. 157 je postavena stavba č. p. 121, objekt k bydlení, která je ve vlastnictví společnosti AGRO BYSTRICE a.s., zapsána na LV č. 337 pro k.ú. Bystřice, kdy touto Smlouvou nedochází k převodu vlastnictví k této stavbě č. p. 121.
- 5) Prodávající dále prohlašuje, že není v úpadku, ani že proti němu není vedeno insolvenční, nalézací, exekuční, konkursní či vyrovnávací řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat Předmětu převodu a práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících. Vyjde-li najevo po podpisu této Smlouvy skutečnost v rozporu s tímto prohlášením, zakládá takové zjištění právo kupujícího na odstoupení od této Smlouvy.
- 6) Prodávající dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady na Předmětu převodu a Služebných pozemcích, které by bránily uzavření této Smlouvy nebo které by omezovaly kupujícího ve výkonu jeho vlastnického práva či práv vyplývajících ze Služebnosti, o kterých by kupujícího neinformoval.

Čl. V.

Ostatní ujednání

- 1) Smluvní strany si sjednaly, že **návrh na vklad vlastnického práva** k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího spolu s **návrhem na povolení vkladu věcného břemene** dle této Smlouvy podá k příslušnému katastrálnímu úřadu **na své náklady kupující**, a to nejpozději **do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy**.
- 2) Kupující prohlašuje, že bere na vědomí, že k přechodu vlastnického práva k Předmětu převodu na kupujícího a ke vzniku práva ze Služebnosti dojde až vkladem uvedených práv do příslušného katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad dle této Smlouvy doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

- 3) Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, prodávající předá Předmět převodu kupujícímu nejpozději **do 10 dnů** ode dne zápisu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch kupujícího. Smluvní strany se zavazují si k předání a převzetí Předmětu převodu poskytnout potřebnou součinnost. O předání Předmětu převodu smluvní strany vyhotoví písemný protokol.
- 4) Do okamžiku protokolárního předání nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Předmětu převodu ode dne jeho předání. Do dne vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího není kupující oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy na Předmětu převodu.
- 5) Jestliže příslušný katastrální úřad zamítne svým rozhodnutím návrh na povolení vkladu vlastnického práva či povolení vkladu věcného břemene dle této Smlouvy, smluvní strany se zavazují učinit veškerá právní jednání odstraňující překážku převodu vlastnického práva či zřízení věcného břemene a učinit veškerá právní jednání směřující k převodu vlastnického práva a zřízení věcného břemene dle podmínek sjednaných v této Smlouvě. Nebude-li možno taková jednání provést nebo nesplní-li některá ze smluvních stran závazky dané ujednáním předchozí věty do 30 dnů poté, co bude druhou smluvní stranou vyzvána k provedení takového jednání, ruší se tímto tato Smlouva a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co si na základě této Smlouvy plnily vyjma smluvních pokut sjednaných v této Smlouvě. Smluvní strana, která poruší závazky dané ujednáním tohoto odstavce, je povinna nahradit škodu, která tím vznikne druhé smluvní straně, a dále je povinna uhradit také smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny, tedy 2.500,- Kč, smluvní straně, která své závazky dle této Smlouvy neporušila, a to vše nejpozději do 14 dnů poté, kdy je k tomu oprávněná smluvní strana písemně vyzve
- 6) Kupující tímto bere na vědomí svou povinnost ve lhůtě do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsáno vlastnické právo dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, jehož předmětem bude Předmět převodu. V případě, že bude **daň z nabytí nemovitých věcí** vyšší než předpokládaná částka daně (**4% z Kupní ceny, tedy 2.000,- Kč**), zavazuje se kupující bez zbytečného odkladu doplatit rozdíl mezi vyměřenou daní a její předpokládanou výší a zároveň se zavazují uhradit i případné další náklady související se stanovením daně z nabytí nemovitých věcí.
- 7) Je sjednáno, že kupující může od této Smlouvy odstoupit, vyjde-li najevo, že prohlášení prodávajícího uvedená v této Smlouvě nejsou pravdivá nebo poruší-li prodávající své závazky sjednané v této Smlouvě. Pokud takto kupující od této Smlouvy odstoupí, zavazuje se prodávající vrátit kupujícímu Kupní cenu a uhradit náklady spojené s odstoupením od této Smlouvy v plné výši, nejpozději do 15 dnů poté, kdy jej k tomu kupující písemně vyzve. Odstoupením od této Smlouvy nezaniká případný nárok kupujícího na smluvní pokutu dle této Smlouvy.
- 8) Je sjednáno, že prodávající může od této Smlouvy odstoupit, vyjde-li najevo, že prohlášení kupujícího uvedená v této Smlouvě nejsou pravdivá nebo poruší-li kupující své závazky sjednané v této

Smlouvě, zejména neuhradí-li Kupní cenu podle této Smlouvy. Kupující se v tomto případě zavazuje uhradit prodávajícímu náklady spojené s odstoupením od této Smlouvy v plné výši, a to nejpozději do 15 dnů poté, kdy jej k tomu prodávající vyzve. Odstoupením od této Smlouvy nezaniká případný nárok kupujícího na smluvní pokutu dle této Smlouvy.

- 9) Odstoupit od této Smlouvy lze pouze v případech v této Smlouvě sjednaných, nebo stanoví-li tak příslušná ustanovení občanského zákoníku. Odstoupí-li některá ze smluvních stran od této Smlouvy, Smlouva se tím ruší; v takovém případě jsou si smluvní strany povinny vrátit vše, co si na základě této Smlouvy plnily. Odstoupením od této Smlouvy však nezaniká nárok smluvních stran na případné smluvní pokuty dle této Smlouvy.

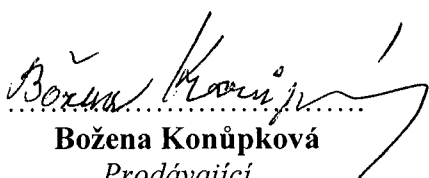
Čl. VI.

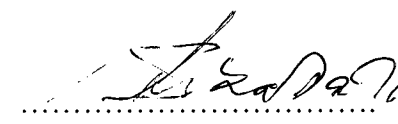
Závěrečná ujednání

- 1) Tato Smlouva je vyhotovena v **pěti stejnopisech** s platností originálu, z nichž kupující a prodávající obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení pro kupující pro finanční úřad (stejnopisu) a dvě zbylá vyhotovení opatřená úředně ověřenými podpisy smluvních stran jsou určena pro řízení u příslušného katastrálního úřadu a pro Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.
- 2) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, současně potvrzují, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle Smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena pod nátlakem a plnění dle této Smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu podepsat, a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této Smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
- 3) Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou Smluvních stran.
- 4) Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které snad mezi nimi v souvislosti s realizací této Smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

V Bystřici dne 13.9.2017

V Bystřici dne 13.9.2017


Božena Konůpková
Prodávající
Povinný z věcného břemene


Radovan Straka
Kupující
Oprávněný z věcného břemene

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace 132/2017

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*
RADOUAN STRAHA, 25.4.1963, JIČÍN

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
BYSTRICE 121, 507 23 LIBÁŇ

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území
České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*
OP 2017 855 16

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

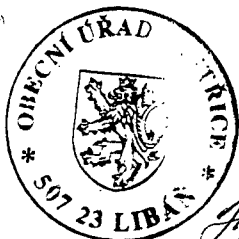
V Bystřici dne 13.9.2017

MARIE KONUPIKOVÁ

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* Otisk razítka



Marie Konupková

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bystřice

poř. č. legalizace 135/2017

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní*
BOLENA KONUPIKOVÁ, 2.4.1930, JIČÍN

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
BURKICE 5.6

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území
České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*
OP 206.02.04.09

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

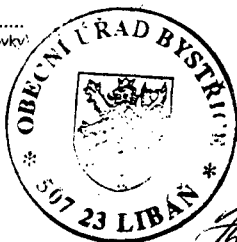
V Bystřici dne 13.9.2017

MARIE KONUPIKOVÁ

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

* Otisk razítka



Marie Konupková

Smlouva o zřízení věcného břemene

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

**1. manželé****Jaroslav Knap, r.č. 810622/3169****Andrea Knapová, r.č. 795815/3434**

oba trvale bytem Bystřice 122, 507 23 Bystřice

dále jako „Povinní z věcného břemene“

a

2. Radovan Straka, r. č. 630425/0491,

trvale bytem Bystřice č. p. 121, 507 23 Bystřice

dále jako „Oprávněný z věcného břemene“

I.**Zřízení věcného břemene – právo umístění septiku, vedení kanalizace a přístupu za účelem kontroly, oprav a údržby septiku a vedení kanalizace**

- 1) Smluvní strany prohlašují, že se na základě této Smlouvy dohodly na zřízení věcného břemene – **právo umístění septiku, vedení kanalizace a přístupu za účelem kontroly, oprav a údržby septiku a vedení kanalizace.**
- 2) Povinní z věcného břemene prohlašují, že jsou ve společném jmění manželů vlastníky následující nemovitost:
 - pozemek p. č. 185/9 o výměře 79 m2, evidovaný jako trvalý travní porost, zapsaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 301 pro k. ú. Bystřice, obec Bystřice.
- 3) Smluvní strany sjednaly, že manželé Jaroslav a Andrea Knapovi jako povinní z věcného břemene touto Smlouvou zřizuje služebnost – **právo umístění septiku, vedení kanalizace a přístupu za účelem kontroly, oprav a údržby septiku a vedení kanalizace, k pozemku p. č. 185/9 evidovaný jako trvalý travní porost, zapsaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 301 pro k. ú. Bystřice, obec Bystřice (dále jen „Služebné pozemky“), který je ve společném jmění manželů Jaroslava a Andrei Knapových, a to ve a to ve prospěch oprávněného z věcného břemene (kupujícího) včetně i každého dalšího vlastníka pozemku p. č. St. 157 jakožto panujícího pozemku (dále jen „Služebnost“).**
- 4) Smluvní strany si sjednaly bezúplatné zřízení Služebnosti na dobu neurčitou.

V Bystřici dne 27.9.2017

V Bystřici dne 27.9.2017

Jaroslav Knap

Povinný z věcného břemene

Radovan Straka

Oprávněný z věcného břemene

Andrea Knapová

Povinná z věcného břemene

V- 1684 /2018-604

Smlouva o zřízení věcného břemene



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. Aneta Konůpková, r. č. 305305/965,
trvale bytem Bystřice č. p. 70, 507 23 Bystřice
dále jako „**Povinný z věcného břemene**“

a

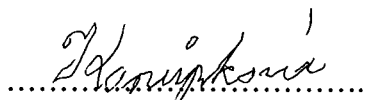
2. Radovan Straka, r. č. 630425/0491,
trvale bytem Bystřice č. p. 121, 507 23 Bystřice
dále jako „**Oprávněný z věcného břemene**“

I. Zřízení věcného břemene – služebnosti stezky a cesty

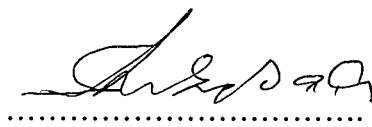
- 1) Smluvní strany prohlašují, že se na základě této Smlouvy dohodly na zřízení věcného břemene – **služebnosti stezky** ve smyslu ust. § 1274 občanského zákoníku **a cesty** ve smyslu ust. § 1276 občanského zákoníku.
- 2) Povinný z věcného břemene má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost:
 - pozemek p. č. 185/15 o výměře 37 m², evidovaný jako trvalý travní porost zapsaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 42 pro k. ú. Bystřice, obec Bystřice.
- 3) Smluvní strany sjednaly, že **Aneta Konůpková jako povinný z věcného břemene touto Smlouvou zřizuje služebnost stezky a cesty k pozemku p. č. 185/15** evidovaný jako trvalý travní porost zapsaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 42 pro k. ú. Bystřice, obec Bystřice (dále jen „**Služebné pozemky**“), který je ve vlastnictví Anety Konůpkové, a to **ve prospěch oprávněného z věcného břemene (kupujícího) včetně i každého dalšího vlastníka pozemku p. č. St. 157** jakožto panujícího pozemku (dále jen „**Služebnost**“).
- 4) Smluvní strany si sjednaly bezúplatné zřízení Služebnosti na dobu neurčitou.

V Bystřici dne

V Bystřici dne



Aneta Konůpková
Povinný z věcného břemene



Radovan Straka
Oprávněný z věcného břemene

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Libán 155/2018

pořadové číslo legalizace

vlastnoručně podepsal* uznesl podpis na listině za vlastní

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

ADÉLA LONČÁKOVÁ 09.03.1936, RUM

BYSTRICE 70

adresa místa trvalého pobytu* - místo trvalého pobytu v České republice

OP: 2077-26-792

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

uvedené v této ověřovací doložce 17.03.2018

V Libáni dne Martina Tyklová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jménovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

*Nehodící se škrtněte



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Libán 156/2018

pořadové číslo legalizace

vlastnoručně podepsal* uznesl podpis na listině za vlastní

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

PADOVÁN STRAHA 25.04.1903, VÍČIN

BYSTRICE 70

adresa místa trvalého pobytu* - místo trvalého pobytu v České republice

OP: 2077-26-792

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

uvedené v této ověřovací doložce 12.03.2018

V Libáni dne Martina Tyklová

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jménovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

*Nehodící se škrtněte



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Libán 15.12.2018

pořadové číslo legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní
ADOLFA KVAPOVAT 15.08.1977 7020000

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu* - místa pobytu na území České republiky

adresa bydliště mimo území České republiky

OP: 114594912

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

uvedené v této ověřovací doložce 19.03.2018

V Libáni dne

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

Tafrová



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Libán 15.12.2018

pořadové číslo legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní

ADOLFA KVAPOVAT 15.08.1977 7020000

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu* - místa pobytu na území České republiky

adresa bydliště mimo území České republiky

OP: 201485710

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

uvedené v této ověřovací doložce 19.03.2018

V Libáni dne

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

Tafrová



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu Libán 15.12.2018

pořadové číslo legalizace

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní

ADOLFA KVAPOVAT 15.08.1977 7020000

jméno a příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu* - místa pobytu na území České republiky

adresa bydliště mimo území České republiky

OP: 112237710

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

uvedené v této ověřovací doložce 19.03.2018

V Libáni dne

Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby

Tafrová



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 **037655/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 2. 6. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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