

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 89410/2025

(označení 8854-593/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 920/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, obci Dlouhá Ves, okrese Havlíčkův Brod (LV č. 414), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 2329/23

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 5.12.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Informativní výpis z KN LV č. 414 pro k.ú. Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu ze dne 11.11.2025.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavíčka, sp.zn. 208 EX 2329/23-297 o ustanovení znalce ze dne 11.11.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 5.12.2025

Územní plán obce Dlouhá Ves

Vyjádření správců sítí

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 414 k datu 11.11.2025 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Halík Tomáš, Lesnická 673, 58222 Příbram	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Halík Tomáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Na LV č. 414 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno u pozemku:

o **Věcné břemeno užívání**

zařízení distribuční elektrizační soustavy a právo přetínat pozemek vodiči a umístit v něm vedení, rozsah je vymezen v geometrickém plánu číslo 452-164/2012

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

Parcela: 920/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2013.

V-509/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6.5.1. Smíšené obytné venkovské (SV)

6.5.1.1. Hlavní způsob využití

Bydlení, rekreace a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

6.5.1.2. Přípustný způsob využití

- a) Veřejná prostranství a zeleň.
- b) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.).
- c) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- d) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- e) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- f) Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.

6.5.1.3. Podmíněně přípustný způsob využití

- a) Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižují kvalitu prostředí.
- b) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

6.5.1.4. Nepřípustný způsob využití

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.
- c) Stavby pro živočišnou výrobu.

6.5.1.5. Podmínky pro umístění staveb

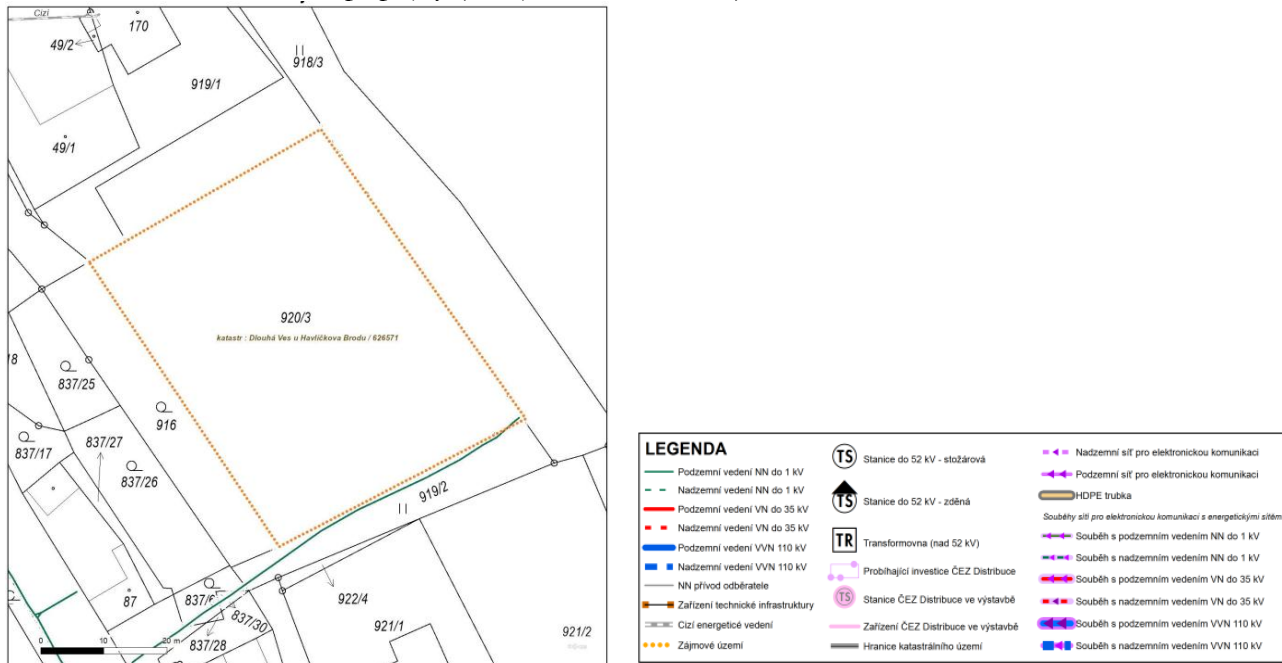
- a) Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace.
- b) Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro každou bytovou jednotku nebo rodinný dům alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně napojené na veřejně přístupné pozemní komunikace. V případě, že jsou součástí ploch i veřejně přístupné stavby, musí být navíc na stavebním pozemku vymezen i odpovídající počet parkovacích stání pro osobní automobil, dopravně napojených na veřejně přístupné pozemní komunikace. Parkovací stání nemusí být vymezena, pokud je objekt součástí souvislé uliční fronty, nebo pokud se jedná o rekonstrukci.

6.5.1.6. Podmínky prostorového uspořádání

- a) Budovy musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí.
- b) Budovy na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěny tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.

označení plochy	navržený způsob využití		specifické podmínky pro využití plochy	výměra (ha)
	označení	popis		
Z.16	SV	smíšené obytné venkovské	-	0,98

Obr. č. 2: Zákres elektrické přípojky (zdroj:ČEZ Distribuce)



Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 920/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, obci Dlouhá Ves, okrese Havlíčkův Brod (LV č. 414).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, na okraji zastavěného území
- dostatečná výměra pozemku

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí nemovité věci se nachází pouze omezená občanská vybavenost
- omezené napojení na inženýrské sítě

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemku na LV č. 414:

Parc.č. 920/3 druhu orná půda o výměře 2 300 m²

b) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- trvalé porosty

na pozemku se nachází stromy a keře, pěstebně neudržované, bez dopadu do ceny obvyklé

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavění). V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 300,- až 2 200,- Kč/m² pozemku**, dle umístění v lokalitě, součástí a příslušenstvím.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Stavební pozemky, k.ú. Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, 477 m²

Realizovaná cena: 970 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 2 034,- Kč



Stavební pozemky parc.č. 724/5, 724/14 a 724/15, dle územního plánu jsou zařazeny v plochách SV – smíšené obytné venkovské.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-2948/2025-601**

2) Stavební pozemek, k.ú. Přibyslav, 920 m²

Realizovaná cena: 1 487 207,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 617,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 312/24, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách BR – bydlení v rodinných domech.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025
Řízení č.: V-1691/2025-601

3) Stavební pozemek, k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu, 1 068 m²

Realizovaná cena: 1 400 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 311,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 2102/4, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025
Řízení č.: V-1479/2025-601

4) Stavební pozemek, k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu, 1 268 m²

Realizovaná cena: 2 789 600,- Kč za nemovitost, cena za m²: 2 200,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 511/7, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2025
Řízení č.: V-2315/2025-601

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	objektivizační koeficient (tvar, velikost)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu	970 000	1,00	477	2 034	0,85	1,00	1728,51
pozemek 2	k.ú. Přibyslav	1 487 207	1,00	920	1 617	0,90	0,95	1382,13
pozemek 3	k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu	1 400 000	1,00	1 068	1 311	0,93	1,00	1219,10
pozemek 4	k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu	2 789 600	1,00	1 268	2 200	0,95	1,00	2090,00
průměrná indexovaná hodnota								1604,94
indexovaná hodnota za m ² (zaokrouhleno)								1600,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
2 300	1 600,00	3 680 000

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * objektivizační koeficient / výměra

Korekce pro datum prodeje – Znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, jelikož se jedná o prodeje v letošním roce.

Objektivizační koeficient (tvar, velikost): všechny srovnávané nemovité věci mají menší velikost. S rostoucí výměrou pozemků klesá jednotková cena za m². Z tohoto důvodu jsou indexy menší než 1, v závislosti na výměře

Koeficient lokality: srovnávané nemovité věci č. 1, 3 a 4 jsou situovány v obdobných lokalitách, index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 je situována v lepší lokalitě (ve městě Příbryslav), index je menší než 1.

Cena obvyklá nemovité věci: 3 680 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 414 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno u pozemku:

o Věcné břemeno užívání

zařízení distribuční elektrizační soustavy a právo přetínat pozemek vodiči a umístit v něm vedení, rozsah je vymezen v geometrickém plánu číslo 452-164/2012

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

Parcela: 920/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2013.

V-509/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Počet věcných břemen: 1x
Cena věcného břemene: - 10 000,- Kč

Cena věcného břemene činí: - 10 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Znalec zjistil, že se v okolí zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca 1 300,- až 2 200,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody stavebních pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti či tvaru, případně lokality, použil znalec redukční koeficient lokality a objektivizační koeficient (tvar, velikost).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

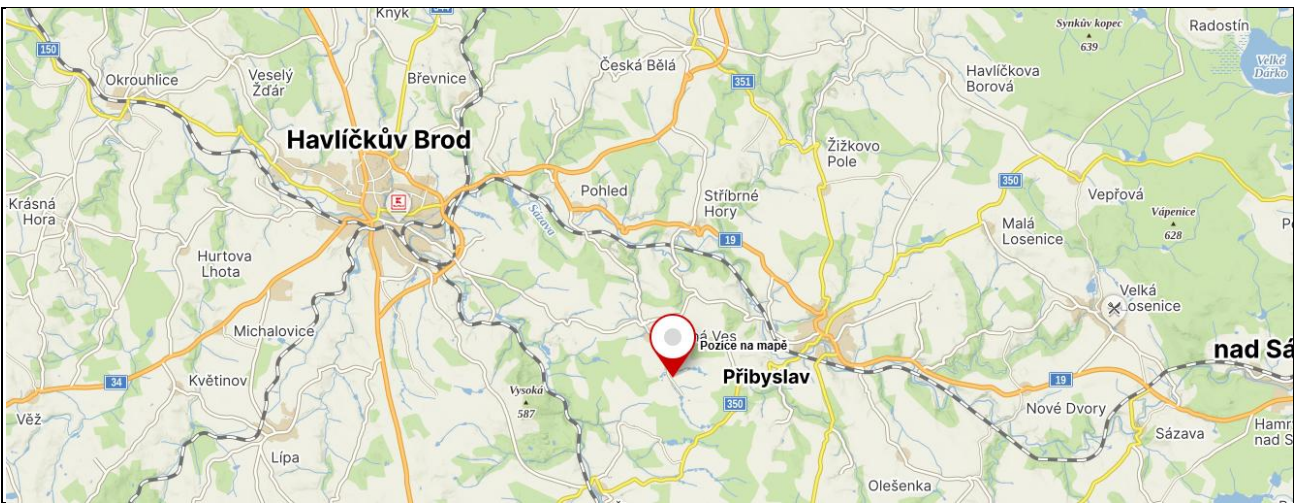
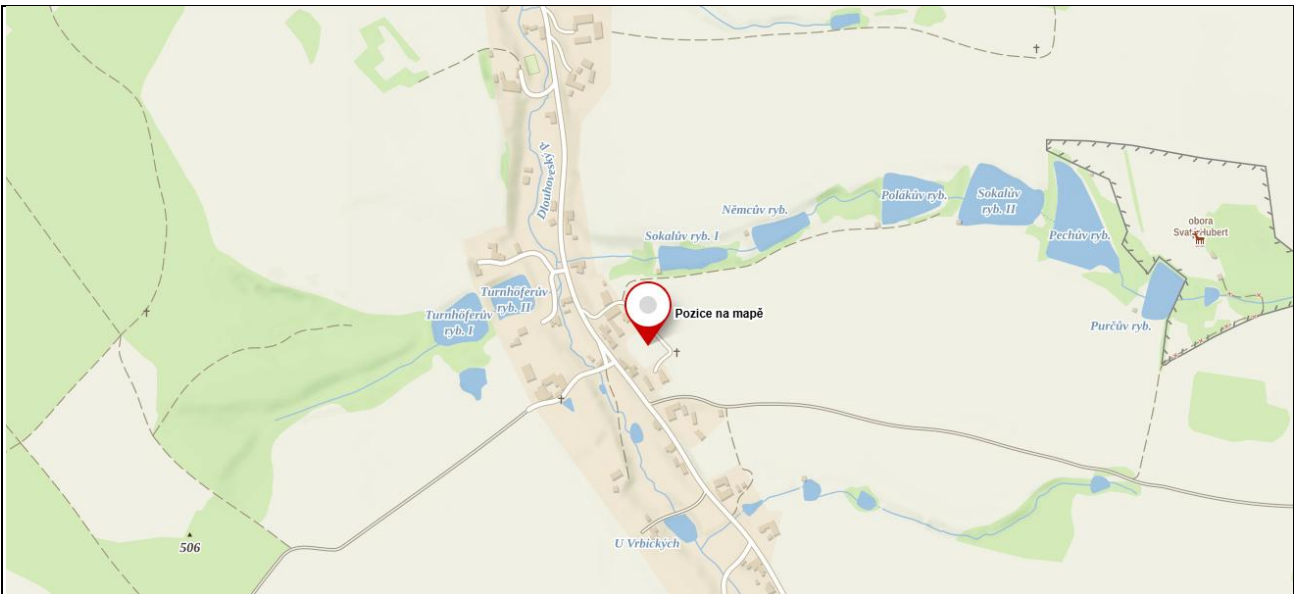
Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 920/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, obci Dlouhá Ves, okrese Havlíčkův Brod (LV č. 414), určuji před zohledněním věcného břemene ve výši

3 680 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-šest-set-osmdesát-tisíc-korun-českých

2) Ocenění věcného břemene v části C LV č. 414 činí

10 000,- Kč

slovy: deset-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 920/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, obci Dlouhá Ves, okrese Havlíčkův Brod (LV č. 414), určuji po zohlednění věcného břemene ve výši

3 670 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-šest-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma výše uvedeného věcného břemene

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či další smlouvy o věcném břemeni.

6) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

7) Cenu obvyklou, za níž je nemovitá věc: pozemek parc.č. 920/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dlouhá Ves u Havlíčkova Brodu, obci Dlouhá Ves, okrese Havlíčkův Brod (LV č. 414), v dražbě prodejná, určuji ve výši

3 670 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-šest-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

8) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 89410/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.12.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava