



**EqSA**

**Znalecký posudek č. 035993/2026**

## **Stanovení ceny obvyklé nemovité věci**

**zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov,  
ve spoluvlastnictví Janáček Tomáš, podíl 1/2,  
trvale bytem Střížov 53, 583 01 Chotěboř**

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 8  
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus  
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10  
IČO: 031 21 216

**Znalecká kancelář:** Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1  
IČO: 289 33 362

**Obor a odvětví:** EKONOMIKA, Ceny a odhady

**Spisová zn.:** 204 EX 64302/25-205

V Praze dne 22. 6. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



## OBSAH

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| OBSAH .....                                                                               | 2  |
| 1 ZADÁNÍ .....                                                                            | 3  |
| 2 VÝČET PODKLADŮ .....                                                                    | 4  |
| 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....                                      | 4  |
| 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....                                        | 4  |
| 2.3 Věrohodnost zdroje dat.....                                                           | 4  |
| 3 NÁLEZ .....                                                                             | 5  |
| 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....                               | 5  |
| 3.2 Výčet dat .....                                                                       | 5  |
| 3.2.1 Data získaná o oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov .....    | 5  |
| 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí .....                       | 10 |
| 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí .....                                                | 11 |
| 3.3.1 Metody tržního ocenění .....                                                        | 11 |
| 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování .....                                              | 11 |
| 4 POSUDEK.....                                                                            | 13 |
| 4.1 Popis postupu při analýze dat .....                                                   | 13 |
| 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí .....                                                    | 13 |
| 4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci .....             | 15 |
| 4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci.....                                           | 16 |
| 4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci..... | 19 |
| 4.5 Výsledky analýzy dat.....                                                             | 20 |
| 5 ODŮVODNĚNÍ .....                                                                        | 21 |
| 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat .....                                               | 21 |
| 5.2 Kontrola postupu znalce .....                                                         | 21 |
| 6 ZÁVĚR .....                                                                             | 22 |
| SEZNAM PŘÍLOH .....                                                                       | 24 |
| POSLEDNÍ STRANA .....                                                                     | 25 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA .....                                                                    | 25 |

## 1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov (pozemek orné půdy parc. č. 65/8), ve vlastnictví Janáček Tomáš, trvale bytem Střížov 53, 583 01 Chotěboř, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 64302/25-205 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu k nemovité věci je provedeno na základě stavu k 4. 6. 2026.

**Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov je po zaokrouhlení stanoven na:**

**163 800,00 Kč**

**(slovy: Jedno sto šedesát tři tisíc osm set korun českých)**

**Počet stran znaleckého posudku:**

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 25 stran textu a 14 stran příloh.

**Počet vyhotovení:**

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

**Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:**

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 22. 6. 2026

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [4] Územní plán obce Havlíčkova Borová <www.havlickovaborova.cz> pro získání informací o území;
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [7] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### Data získaná ze strany Zadavatele

- [8] Výpis z KN na LV č. 793 k. ú. Peršíkov k datu 30. 4. 2026 (viz Příloha č. 2);

#### Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [9] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci (viz Příloha č. 2);
- [10] Fotodokumentace předmětné nemovité věci získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [11] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [12] Žádost o spolupráci spoluvlastníka nemovité věci;
- [13] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [14] Skutečně realizované transakce;
- [15] Územní plán obce.

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňované nemovité věci a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňovaná nemovitá věc řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňované nemovité věci a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

##### Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému a spoluvlastníkovi předmětné nemovité věci byla Znalcem zaslána dne 11. 5. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci. Povinný na zaslanou žádost nereagoval. Spoluvlastník předmětné nemovité věci na zaslanou žádost reagoval a poskytl součinnost při provedeném místním šetření. Místní šetření bylo provedeno dne 4. 6. 2026, Znalci byl umožněn vstup na předmětný pozemek a byly sděleny základní informace o předmětné nemovité věci.

Ocenění nemovité věci bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od spoluvlastníka předmětné nemovité věci a od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

#### 3.2 Výčet dat

##### 3.2.1 Data získaná o oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňované nemovité věci, získané z LV č. 793 k. ú. Peršíkov ke dni 30. 4. 2026, k datu ocenění se předpokládá neměnný stav. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

| Název                                        | Specifikace                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kraj                                         | Vysočina                                                           |
| Okres                                        | Havlíčkův Brod                                                     |
| Obec                                         | Havlíčková Borová                                                  |
| Katastrální území                            | 637971 Peršíkov                                                    |
| List vlastnictví                             | 793                                                                |
| Spoluvlastník                                | Janáček Tomáš, trvale bytem Střížov 53, 583 01 Chotěboř, podíl 1/2 |
| Nemovitá věc                                 | Pozemek orné půdy parc. č. 65/8                                    |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | Bez zápisu                                                         |

|                                   |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Věcná práva zatěžující nemovitost | Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny a jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého. |
| Poznámky                          | Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                                                                                                       |
| Plomby a upozornění               | Bez zápisu                                                                                                                                                                                            |
| Nájemní smlouva                   | Nemovitá věc není pronajímána                                                                                                                                                                         |
| Kupní smlouva                     | Nepředložena                                                                                                                                                                                          |

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek orné půdy parc. č. 65/8 k.ú. Peršíkov, v obci Havlíčkova Borová, v kraji Vysočina.

Obec Havlíčkova Borová je městys v okrese Havlíčkův Brod. Nachází se přibližně 10 km západně od města Přibyslav a 13 km severovýchodně od Chotěboře. Leží v nadmořské výšce 586 m n. m. a jeho katastrální výměra činí 22,83 km<sup>2</sup>. V městysi žije 976 obyvatel (údaj k roku 2025 dle Českého statistického úřadu). Součástí Havlíčkovy Borové jsou tři místní části: Havlíčkova Borová, Peršíkov a Železné Horky.

V obci se nachází základní občanská vybavenost, zejména mateřská a základní škola, pošta, obchody se smíšeným zbožím a několik pohostinských zařízení. Ordinance praktického lékaře je dostupná přímo v obci, další zdravotnická zařízení a širší spektrum obchodů a služeb se nachází ve městech Přibyslav a Chotěboř. V obci je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Dopravní obslužnost je zajišťována především regionální autobusovou dopravou, která propojuje Havlíčkovu Borovou s Přibyslaví, Chotěboří a Havlíčkovým Brodem. Městys nemá vlastní železniční stanici; nejbližší železniční stanice se nachází v Přibyslavi a v Chotěboři na trati č. 238 (Pardubice – Havlíčkův Brod). Dopravní síť v obci tvoří silnice nižších tříd, která zajišťuje napojení na silnici II/350 (Havlíčkův Brod – Žďár nad Sázavou) a II/345 (Chotěboř – Přibyslav). Nejbližší dálniční napojení je možné na dálnici D1 u Humpolce nebo Jihlavy, vzdálené přibližně 40 km.

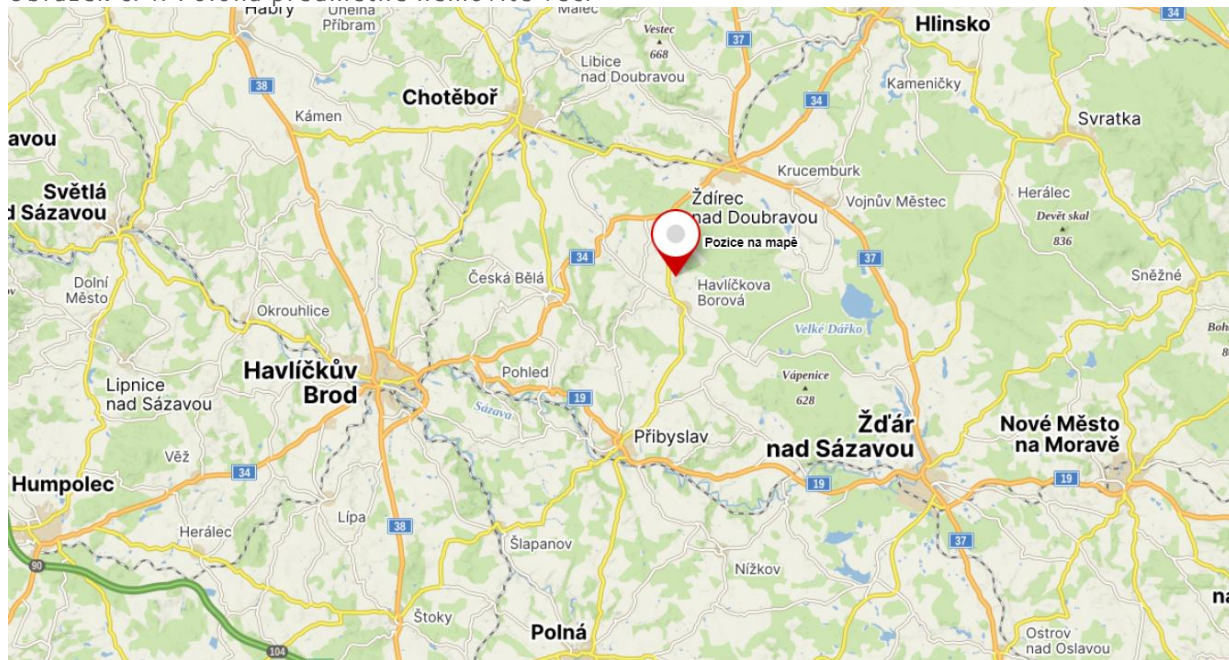
Přirozenou dominantou okolní krajiny jsou lesy a zemědělské plochy, které jsou pro tuto oblast Vysočiny typické. Severozápadním okrajem městyse protéká Borovský potok, jenž je pravostranným přítokem řeky Sázavy. Do katastru zasahuje také část chráněné oblasti – přírodní rezervace Ranská jezírka a malá část národní přírodní rezervace Ransko.

Peršíkov je malá vesnice a místní část městyse Havlíčkova Borová. Nachází se asi 1,5 km severozápadně od Havlíčkovy Borové v nadmořské výšce přibližně 555 m n. m. Rozloha katastrálního území činí 1,62 km<sup>2</sup>. V obci žije 54 obyvatel a nachází se zde 37 domů (údaje dle Českého statistického úřadu k roku 2021). První písemná zmínka o Peršíkově pochází z roku 1547.

V osadě se nenachází vlastní základní občanská vybavenost; tu obyvatelé využívají v hlavním sídle Havlíčkova Borová. Peršíkov má především rezidenční a rekreační charakter.

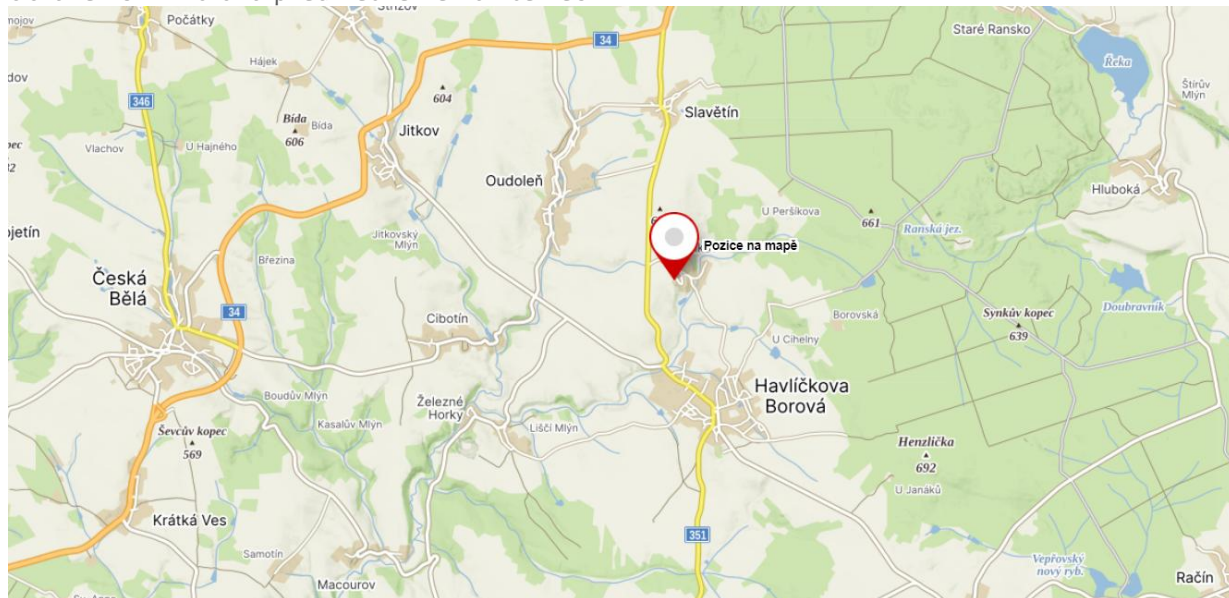
Dopravní dostupnost je zajištěna místní komunikací, která spojuje osadu s Havlíčkovou Borovou a přilehlými částmi. Veřejná doprava je vázána na linky obsluhující Havlíčkovu Borovou. Nejbližší silnice vyšší třídy i železniční stanice se nacházejí v městech Přibyslav a Chotěboř.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

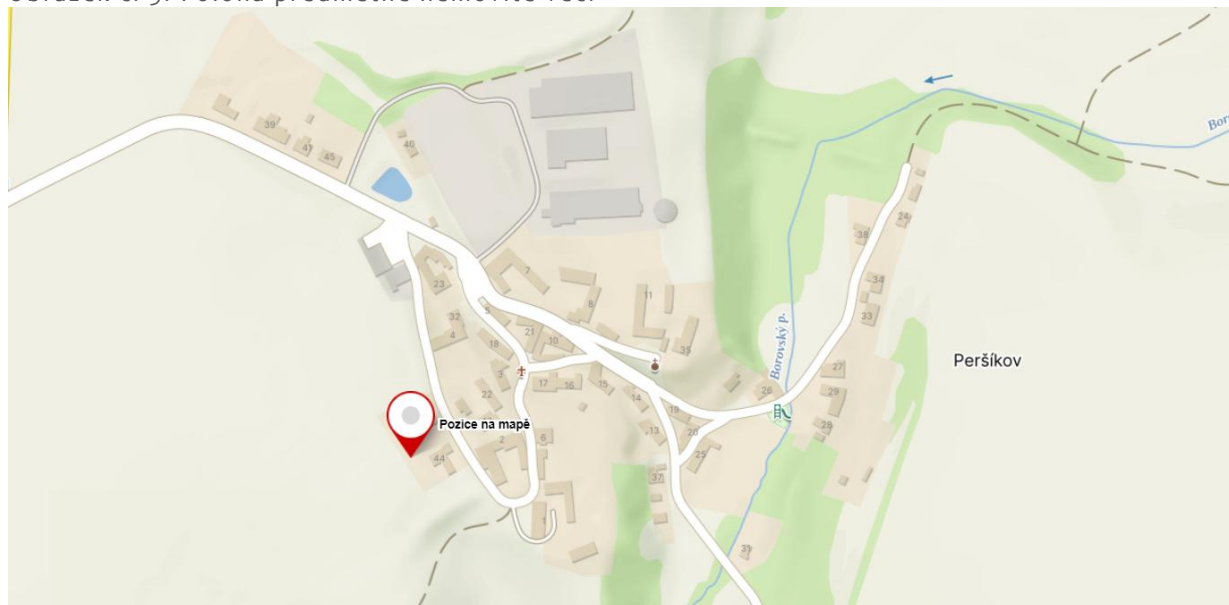
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Předmětná nemovitá věc se nachází na okraji zastavěné místní části Peršíkov, kde se nachází zejména zástavba rodinných domů a dále navazují zemědělské pozemky. Autobusová zastávka („Havlíčková Borová, Peršíkov, odb.o.6“) se nachází cca 500 m od předmětné nemovité věci. Autobusová zastávka je umístěna u hlavní komunikace, která vede ze Slavětína do Havlíčkova Borová, mimo zastavěnou část Peršíkov.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Pozemek parc. č. 65/8 (orná půda) je mírně svažitý pozemek, do tvaru písmene „L“, který navazuje na pozemek parc. č. 65/5 (orná půda) a parc. č. st. 62 (zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou rodinného domu č.p. 44, s nimiž tvoří jeden funkční celek. Tyto pozemky ani stavba rodinného domu na nich umístěná však nejsou předmětem ocenění.

Předmětný pozemek je udržovaný, neoplocený. Je zatravněn s okrasnými a ovocnými dřevinami, živým plotem a zeleninovou zahrádkou. Na pozemku je umístěn skleník (ocelový na betonovém základu, rozměry cca 2,5 x 6 m) a psí kotec (dřevostavba bez základů, pultová střecha, ocelová mříž v přední části, rozměry cca 2 x 3 m). V zadní části pozemku je menší skládka stavební suti. Pozemek je udržovaný, k datu ocenění využíván ve funkčním celku s rodinným domem.

K předmětné nemovité věci bylo zjištěno výše uvedené příslušenství, jehož přehled je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 2: Příslušenství

| Příslušenství |                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| skleník       | ocelový na betonovém základu                                          |
| psí kotec     | dřevostavba bez základů, pultová střecha, ocelová mříž v přední části |

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Pozemek je dobře přístupný z místní asfaltové komunikace, a to po pozemku ostatní komunikace parc. č. 369/1 (ve vlastnictví Městys Havlíčkova Borová). U pozemku příprava pro vybudování pouličního osvětlení. Výměra pozemku činí 539 m<sup>2</sup>.

K pozemku není uzavřena žádná nájemní smlouva.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedeného pozemku.

Tabulka č. 3: Popis předmětného pozemku

| Parc. č.              | Druh pozemku | Způsob ochrany                                             | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|--------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 65/8                  | orná půda    | chráněná krajinná oblast, III. zóna, zemědělský půdní fond | 539,00                   |
| Výměra pozemku celkem |              |                                                            | 539,00                   |

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu obce platného k datu ocenění je předmětná nemovitá věc umístěna v ploše s označením SV – plochy smíšené obytné venkovské. Tyto funkční plochy jsou určeny pro bydlení; rekreaci; občanské vybavení lokálního významu s výjimkou hřbitovů. Jako přístupné využití těchto ploch jsou veřejná prostranství; zeleň; zahrady; bazény; stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury; liniové stavby technické infrastruktury; parkovací plochy a garáže; opěrné zdi a terénní úpravy; ploty; vodní toky a vodní plochy; informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 10 m<sup>2</sup>.

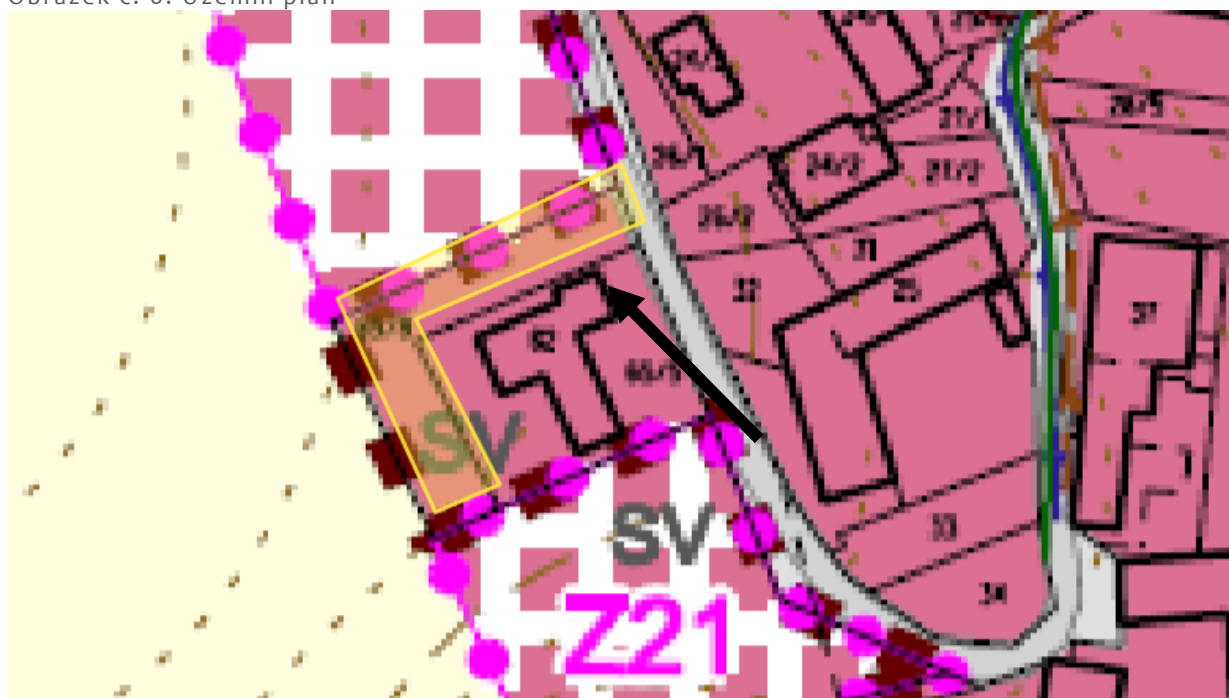
Stavební pozemek musí vždy navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace. Na stavebním pozemku musí být vymezeno pro každou bytovou jednotku alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil,

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, 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. Zástavba, navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce, musí být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny výsadbou ochranné zeleně. Zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v okolí.

Oceňovaná nemovitá věc je s ohledem na výše uvedené využívána v souladu s územním plánem.

Předmětná nemovitá věc bude oceněna jako stavební pozemek se zohledněním omezené využitelnosti, která je dána především jeho tvarem a výměrou.

Obrázek č. 6: Územní plán



Zdroj: <https://portal.mapotip.cz/havlickova-borova>

### 3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

### 3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

#### 3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

**Výnosová metoda** se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**Porovnávací metoda** (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitě věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

**Nákladová metoda** je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

#### 3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

**Tržní hodnota** je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Cena zjištěná** je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČSOB index** je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovité věci bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětné nemovité věci a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
  - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen stavebních pozemků;
- Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětné nemovité věci.

### 4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

|                |                                                                       |                               |                                                          |                             |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Pozemky</b> | Stavební<br>Zemědělské<br>Lesní<br>Nelesní s porostem<br>Vodní plochy | <b>Rezidenční nemovitosti</b> | Rodinné domy<br>Bytové domy<br>Byty<br>Rekreační objekty | <b>Komerční nemovitosti</b> | Kanceláře<br>Retail<br>Industriální<br>Hotely |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

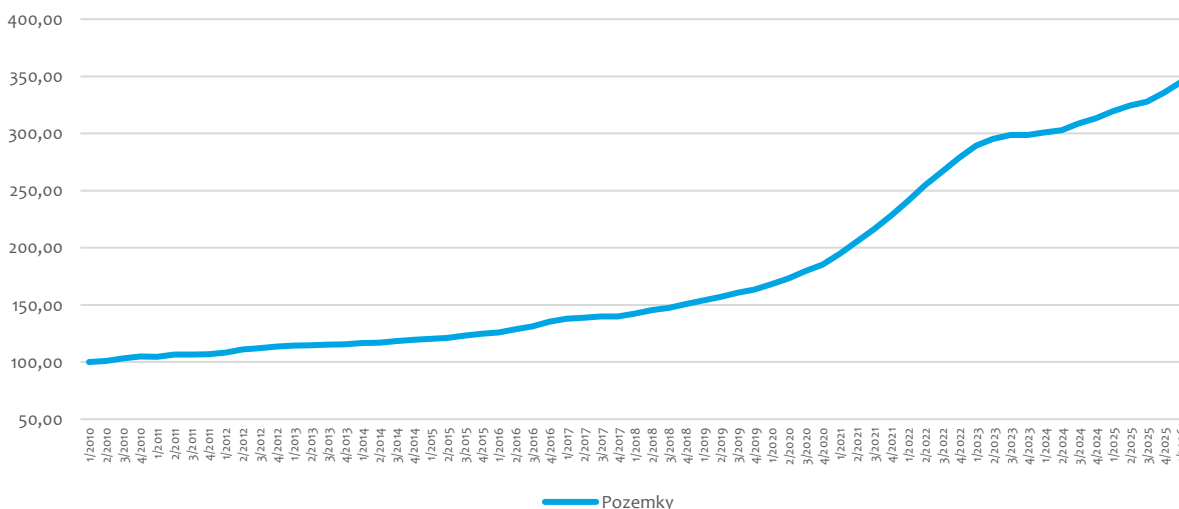
#### Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

## Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–1.Q/2026 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasíťování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšuje

zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. 2.Q-4.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky byly v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě. Ve 2.Q/2025 pozemky meziročně vyskočily o rekordních 7,2 % (mezikvartálně o 1,6 %). Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. 3.Q/2025 přinesl nárůst oproti předcházejícímu kvartálu o 1 % a meziročně o 6,1 %. Ve 4.Q roku 2025 narostly ceny pozemků o 2,5 %, což představovalo nejsilnější tempo za poslední tři roky. Trh s pozemky se i nadále dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující mají zájem o pozemky v místech dále od měst nebo bez jakékoliv stavební připravenosti. Zájem o pozemky však tlumí jejich vysoká cena po masivním růstu v minulých letech v kombinaci s nárůstem stavebních nákladů.

Tempo zdražování pozemků nabíralo na rychlosti i v 1.Q/2026, v meziročním srovnání je nárůst na úrovni 8 %. Poptávka nadále převyšuje nad nabídkou, která je limitována v důsledku zastaralých územních plánů, nedostatečné kapacity inženýrských sítí a nárůstem stavebních nákladů. Zájem kupců se nadále přesouval dál od větších sídel, a to i na místa bez veřejné infrastruktury, kterou lze nahrazovat novými technologiemi (např. fotovoltaika, domácí čističky, ostrovní domy).

#### **4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov**

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov (pozemek orné půdy parc. č. 65/8). Předmětný pozemek bude na základě jeho charakteru, způsobu využití a evidence dle územního plánu obce oceněn jako pozemek stavební.

Předmětná nemovitá věc bude oceněna pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny

nemovité věci určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

#### 4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

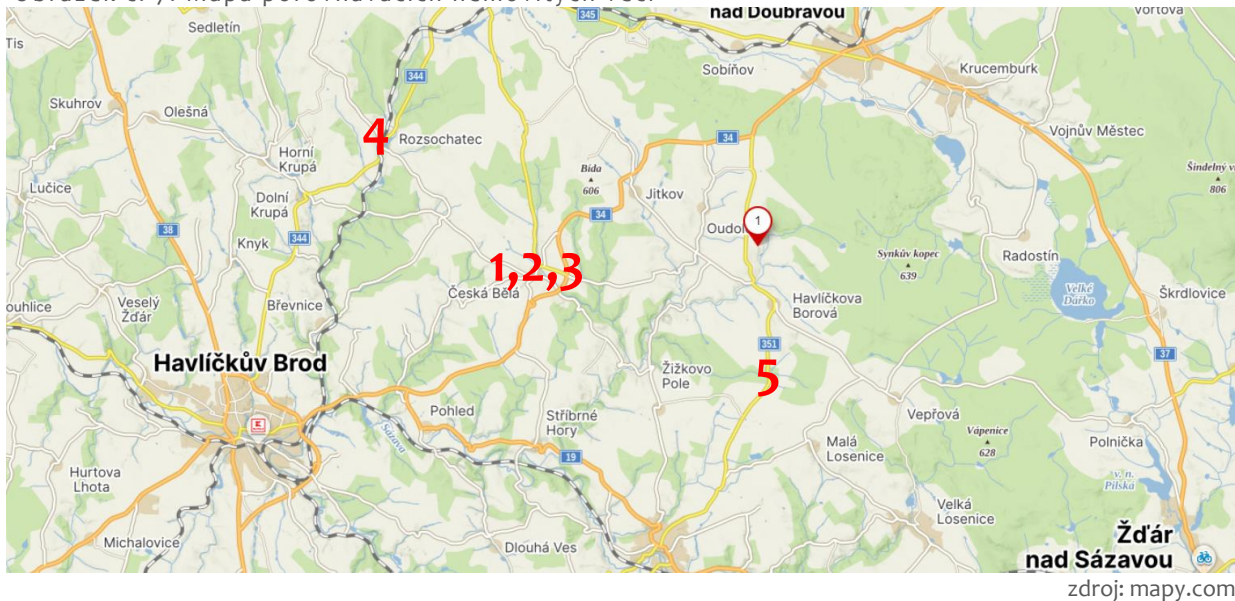
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Předmětný pozemek bude oceněn jako pozemek stavební se zohledněním omezené využitelnosti, která je dána především jeho tvarem.

V okolí předmětné nemovité věci byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Česká Bělá** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-547/2024-601, realizovaná v 4Q/2023. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 1277/85 v k. ú. Česká Bělá o výměře 727,00 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše bydlení v rodinných domech. Kupní cena byla sjednána na 727 000,00 Kč;
2. **Česká Bělá** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-545/2024-601, realizovaná v 4Q/2023. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 1279/44 v k. ú. Česká Bělá o výměře 1 006,00 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše bydlení v rodinných domech. Kupní cena byla sjednána na 1 006 000,00 Kč;
3. **Česká Bělá** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4862/2023-601, realizovaná v 3Q/2023. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 7 v k. ú. Česká Bělá o výměře 1 338,00 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše smíšené obytné venkovské. Kupní cena byla sjednána na 936 600,00 Kč;
4. **Rozsochatec** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3676/2025-601, realizovaná v 2Q/2025. Jedná se o prodej pozemku ostatní plochy parc. č. 165/15 v k. ú. Rozsochatec o výměře 581,00 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše bydlení v rodinných domech. Kupní cena byla sjednána na 530 000,00 Kč;
5. **Modlíkov u Přibyslavi** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5468/2024-601, realizovaná v 3Q/2024. Jedná se o prodej pozemku travního porostu parc. č. 706/21 v k. ú. Modlíkov u Přibyslavi o výměře 1 129,00 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše bydlení v rodinných domech. Kupní cena byla sjednána na 903 200,00 Kč.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

| i                                       | Celková<br>rozloha [m²] | Druh pozemku<br>dle ÚP | Lokalita              | Dopravní<br>dostupnost | Umístění            |
|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Parametry oceňované nemovité věci       |                         |                        |                       |                        |                     |
|                                         | 539,00                  | stavební               | Peršikov              | dobrá                  | zastavěná část obce |
| Parametry porovnávacích nemovitých věcí |                         |                        |                       |                        |                     |
| 1.                                      | 727,00                  | stavební               | Česká Bělá            | velmi dobrá            | zastavěná část obce |
| 2.                                      | 1 006,00                | stavební               | Česká Bělá            | velmi dobrá            | zastavěná část obce |
| 3.                                      | 1 338,00                | stavební               | Česká Bělá            | velmi dobrá            | zastavěná část obce |
| 4                                       | 581,00                  | stavební               | Rozsochatec           | velmi dobrá            | zastavěná část obce |
| 5.                                      | 1 129,00                | stavební               | Modlíkov u Přibyslavi | dobrá                  | zastavěná část obce |

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,  
K2 – koeficient tvaru pozemků,  
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,  
K4 – koeficient právního vztahu,  
K5 – koeficient příslušenství,  
K6 – koeficient ostatních vlivů,  
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Atraktivnější lokalita srovnávacích vzorků č. 1-4 bude zohledněna pomocí korekčního činitele lokality a dopravní dostupnosti. Koeficientem tvaru pozemků bude zohledněna skutečnost, že v případě srovnávacích nemovitých věcí se jedná o stavební pozemky bez omezené využitelnosti, zatímco v případě oceňované nemovité věci se jedná o pozemek s omezenou využitelností, která je dána především jeho tvarem.

Srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v letech 2023 až 2025, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu, který zachycuje vývoj cen stavebních pozemků. Nejaktuálnější data známá k datu ocenění jsou pro 1Q/2026. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňované nemovité věci je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu realizovaného prodeje. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění po zaokrouhlení odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanoveného indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 5: Převed cen k datu ocenění

| i  | Index k datu transakce | Index k datu ocenění * | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč] |
|----|------------------------|------------------------|--------|----------------------------|------------------------------------------|
| 1. | 298,50                 | 345,00                 | 115,58 | 727 000,00                 | 840 000,00                               |
| 2. | 298,50                 | 345,00                 | 115,58 | 1 006 000,00               | 1 163 000,00                             |
| 3. | 298,50                 | 345,00                 | 115,58 | 936 600,00                 | 1 082 503,00                             |
| 4. | 324,50                 | 345,00                 | 106,32 | 530 000,00                 | 563 482,00                               |
| 5. | 308,80                 | 345,00                 | 111,72 | 903 200,00                 | 1 009 080,00                             |

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

\*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 1Q/2026.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

| i  | Prodejní cena [Kč] | Celková rozloha [m²] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/m²] |
|----|--------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| 1. | 840 000,00         | 727,00               | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 878,13             |
| 2. | 1 163 000,00       | 1 006,00             | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 878,61             |
| 3. | 1 082 503,00       | 1 338,00             | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 614,87             |
| 4. | 563 482,00         | 581,00               | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 737,08             |
| 5. | 1 009 080,00       | 1 129,00             | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 715,03             |

Zdroj: vlastní zpracování

\*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 1Q/2026

\*\*Pozn.: I přes větší rozptyl jednotkových cen budou do adjustační matice zahrnuty všechny vzorky, neboť odpovídají lokalitou i charakterem.

Pro porovnání nemovité věci bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                                            | Hodnota       |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí                       | 5,00          |
| Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                   | 614,87        |
| Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                   | 878,61        |
| <b>Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>760,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňované nemovité věci.

Tabulka č. 8: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci

| Název                                                                                                                            | Hodnota           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Celková rozloha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]                                                                                  | 539,00            |
| Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                                                                                    | 760,00            |
| Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]                                                                                          | <b>409 640,00</b> |
| <b>Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k nemovité věci</b>                                                                     | <b>204 820,00</b> |
| Koeficient omezené prodejnosti                                                                                                   | 0,80              |
| <b>Celková cena obvyklá spol. podílu 1/2 k nemovité věci se zohledněním koeficientu omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]</b> | <b>163 800,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/2, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,8, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

#### 4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflexuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětné nemovité věci. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny zjištěné

| Název                                                                                                                                                                    | Hodnota   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov bez zohlednění koef. omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč] | 43 930,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

## 4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětné nemovité věci byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětnou nemovitou věc zahrnujeme.

Tabulka č. 10: Dílčí rekapitulace

| Název                                                                             | Hodnota           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci [Kč]</b> | <b>163 800,00</b> |
| Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci [Kč]       | 43 930,00         |

Zdroj: vlastní zpracování

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov (pozemek orné půdy parc. č. 65/8), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 4. 6. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 11: Cena obvyklá oceňované nemovité věci

| Název                                                                      | Hodnota    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci [Kč] | 163 800,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci.

## 6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov (pozemek orné půdy parc. č. 65/8), ve vlastnictví Janáček Tomáš, trvale bytem Střížov 53, 583 01 Chotěboř, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 64302/25-205 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu k nemovité věci je provedeno na základě stavu k 4. 6. 2026.

**Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 793 k. ú. Peršíkov je po zaokrouhlení stanoven na:**

**163 800,00 Kč**

**(slovy: Jedno sto šedesát tři tisíc osm set korun českých)**

### PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

## PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

### Odborná literatura:

- [16] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [17] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [18] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [19] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [20] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [21] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [22] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [23] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [24] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

### Obecně přijímané standardy:

- [25] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [26] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [27] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [28] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

### Legislativa:

- [29] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [31] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [32] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [33] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## SEZNAM PŘÍLOH

|           |                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Příloha 1 | Usnesení č. j. 204 EX 64302/25-205 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8 |
| Příloha 2 | Výpis z KN na LV č. 793 k. ú. Peršíkov vč. kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci            |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětné nemovité věci                                                              |
| Příloha 4 | Žádost o spolupráci povinného                                                                        |
| Příloha 5 | Výpis z insolvenčního rejstříku                                                                      |
| Příloha 6 | Výpočet ceny zjištěné                                                                                |

## POSLEDNÍ STRANA

### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 035993/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

*Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:*

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg  
jednatel

*Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:*

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Lenka Novák, MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Lenka Novák, MBA, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 22. 6. 2026

**Příloha č.**

**1**

# EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 64302/25-205

## U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 04.09.2025, č. j. 32 Cm 229/2025-18, který vydal Krajský soud v Českých Budějovicích, exekučním soudem: Okresní soud v Havlíčkově Brodě, pověření ze dne 11.12.2025, č. j. 33 EXE 781/2025-7, v exekuční věci oprávněného: **ESSOX s.r.o.**, IČ: 26764652, sídlem F. A. Gerstnera 52, České Budějovice, 37101, proti povinnému: **JANÁČEK TOMÁŠ**, nar. 05.06.1977, IČ: 01677098, bytem Střížov 53, Chotěboř, 58301, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

**I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):**

**spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/2 na nemovité věci:**

|                                                                                    |             |                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod                                                       |             | Obec: 568660 Havlíčkova Borová |                                                                                       |
| Kat.území: 637971 Peršikov                                                         |             | List vlastnictví: 793          |                                                                                       |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) |             |                                |                                                                                       |
| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         |             | Identifikátor                  | Podíl                                                                                 |
| Vlastnické právo                                                                   |             |                                |                                                                                       |
| Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř                                          |             | 770605/2970                    | 1/2                                                                                   |
| B Nemovitosti                                                                      |             |                                |                                                                                       |
| Pozemky                                                                            |             |                                |                                                                                       |
| Parcela                                                                            | Výměra [m2] | Druh pozemku                   | Spůsob využití                                                                        |
| 65/8                                                                               | 539         | orná půda                      | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond |

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

**II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.**

**III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.**

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 30.04.2026

---

Mgr. Pavel Preus  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Praha 8

---

**P o u č e n í :** Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

**Příloha č.**

**2**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 64302/25 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568660 Havlíčkova Borová

Kat.území: 637971 Peršikov

List vlastnictví: 793

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                             | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                       |               |       |
| Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř              | 770605/2970   | 1/2   |
| Janáčková Blanka, Peršikov 44, 58263 Havlíčkova Borová | 795602/2976   | 1/2   |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany                                                                        |
|---------|------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 65/8    | 539        | orná půda    |                | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond |

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**

k podílu 1/2

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 44.654,36 Kč

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970  
Parcela: 65/8

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j.-VZP/2024 -07106407-J734 ze dne 23.10.2024. Právní moc ke dni 09.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 10:20:26. Zápis proveden dne 03.12.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-6514/2024-601

Pořadí k 11.11.2024 10:20

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j.-VZP/2024 -07106407-J734 ze dne 23.10.2024. Právní moc ke dni 09.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 10:20:26. Zápis proveden dne 03.12.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-6514/2024-601

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j.-VZP/2024 -07106407-J734 ze dne 23.10.2024. Právní moc ke dni 09.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 10:20:26. Zápis

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568660 Havlíčkova Borová

Kat.území: 637971 Peršikov

List vlastnictví: 793

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

Typ vztahu

proveden dne 03.12.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-6514/2024-601

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 64302/25-14 ze dne  
11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2025 08:02:30. Zápis proveden  
dne 15.12.2025; uloženo na prac. Praha

Z-63017/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970  
Parcela: 65/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 204  
EX-64302/2025 -41 ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
15.12.2025 07:54:31. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac.  
Havlíčkův Brod

Z-7987/2025-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
úřadu Praha 8 204 EX-64302/2025 -148. Právní moc ke dni 02.02.2026. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 06:27:35. Zápis proveden dne 16.03.2026;  
uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1756/2026-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 8  
204 EX-801/2026 -15 k č.j. 26 EXE 7/2026-7 ze dne 15.01.2026. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 17.01.2026 14:28:58. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo  
na prac. Havlíčkův Brod

Z-246/2026-601

o Zahájení exekuce

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568660 Havlíčkova Borová

Kat.území: 637971 Peršikov

List vlastnictví: 793

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

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Střížov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 137/26-11 ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 18:24:25. Zápis proveden dne 05.02.2026; uloženo na prac. Praha

Z-5249/2026-101

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Střížov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02700/2026 -013 ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 15:20:50. Zápis proveden dne 01.04.2026; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2510/2026-405

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Střížov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970  
Parcela: 65/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město 094 EX-02700/2026 -016 ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 15:20:55. Zápis proveden dne 07.04.2026; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-2272/2026-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Střížov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 11216/26-67 (Sdělení o opravě) ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026 08:48:04. Zápis proveden dne 02.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-15966/2026-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 11216/26-65 ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026 08:48:04. Zápis proveden dne 02.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-15966/2026-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Janáček Tomáš, Střížov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO:  
770605/2970

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568660 Havlíčkova Borová

Kat.území: 637971 Peršikov

List vlastnictví: 793

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Parcela: 65/8**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 204 EX-11216/2026 -125 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 16:04:16. Zápis proveden dne 09.04.2026; uloženo na prac. Havlíčkův Brod Z-2393/2026-601**

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

*Povinnost k*

**Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř, RČ/IČO: 770605/2970**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 8 204 EX-11216/2026 -65 k č.j. 26 EX 153/2026-32 ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 16:04:16. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Havlíčkův Brod Z-2391/2026-601**

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

**o Smlouva darovací ze dne 20.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2011.**

**V-4948/2011-601**

**Pro: Janáčková Blanka, Peršikov 44, 58263 Havlíčkova Borová  
Janáček Tomáš, Strážov 53, 58301 Chotěboř**

**RČ/IČO: 795602/2976  
770605/2970**

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

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 65/8    | 83424 | 447         |
|         | 83444 | 92          |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.04.2026 10:04:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Příloha č.

3





Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Tomáš Janáček  
Střížov 53  
Chotěboř 583 01

V Praze dne 11. 5. 2026

**Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení**

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 64302/25-205) ze dne 30. 4. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o, jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Tomáše Janáčka, nar. 05. 06. 1977, sídlem Střížov 53, 583 01 Chotěboř, zapsaných na LV 793 k.ú. Peršíkov (okres Havlíčkův Brod).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková  
Office Assistant

**Equity Solutions Appraisals s.r.o.**  
znalecká kancelář v oboru ekonomika  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
Czech Republic  
tel: +420 734 225 408  
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

## Výstup z insolvenčního rejstříku

### Zadaná vyhledávací kritéria:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Příjmení/název:           | <b>Janáček</b>            |
| Jméno fyzické osoby:      | <b>Tomáš</b>              |
| IČ:                       | <b>01677098</b>           |
| Datum narození:           | <b>05.06.1977</b>         |
| Údaje platné ke dni:      | <b>30.04.2026 - 12.39</b> |
| POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ | <b>0</b>                  |

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,

proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.

Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).

Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

**Příloha č.**  
**6**

### Základní informace

LV: 793  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Havlíčkův Brod  
Obec: Havlíčkova Borová  
Katastrální území: Peršíkov  
Počet obyvatel: 976  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

### Koeficienty obce

#### Název koeficientu

|                                                                                            | Č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel                                                     | IV  | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                          | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                     | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn       | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka      | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | III | 0,95           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{566,00 \text{ Kč/m}^2}$

### Vlastnické a evidenční údaje

podíl: 1 / 2

### Obsah

1. Pozemek parc. č. 65/8

### Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | Č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                             | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)                                                                                  | II  | 1,00           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | Č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II  | -0,02          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby                             | I   | -0,01          |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                               | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

### 1. Pozemek parc. č. 65/8

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                   | Č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I   | -0,03          |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace  | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                   | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                      | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                               | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                       | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,990 = \mathbf{0,960}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                     | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 9 odst. 4 a)                                                                | 566,-                              | 0,960 | 0,300 | 163,01                            |

| Typ                                                                         | Název     | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 9 odst. 4 a)                                                              | orná půda | 65/8           | 539                         | 163,01                             | 87 862,39           |
| Stavební pozemek - celkem                                                   |           |                |                             | 539                                | <b>87 862,39</b>    |
| <b>Pozemek parc. č. 65/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |           |                |                             | =                                  | <b>87 862,39 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                             |           |                |                             | *                                  | 1 / 2               |

**Pozemek parc. č. 65/8 - cena zjištěná celkem** = **43 931,20 Kč**

**Rekapitulace hodnot**

1. Pozemek parc. č. 65/8 43 931,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **43 931,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **43 930,- Kč**

slovy: Čtyřicet tři tisíc devět set třicet Kč