EqSA

Znalecký posudek č. 005713/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

**zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou,
ve spoluvlastnictví Vaniš Martin, podíl 1/2,
trvale bytem Radvanice 26, 285 06 Úžice**

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 41047/24-198

V Praze dne 29. 5. 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 6
3.2.1 Data získaná o oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou 6
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 o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou 15
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovité věci 15
4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci podle cenových předpisů 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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou (pozemek ostatní plochy parc. č. 202/3), ve vlastnictví Vaniš Martin, trvale bytem Radvanice 26, 285 06 Úžice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 41047/24-198 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 27. 2. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou je po zaokrouhlení stanoven na:

119 700,00 Kč

(slovy: Jedno sto devatenáct tisíc sedm set korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 25 stran textu a 15 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 29. 5. 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] Územní plán obce Úžice <www.obecuzice.cz> pro získání informací o území;

[4] Provedené místní šetření;

[5] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;

[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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou k datu 19. 1. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

[9] Žádost o spolupráci povinného a jeho právního zástupce (viz Příloha č. 4);

[10] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci (viz Příloha č. 2);

[11] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);

[12] Fotodokumentace předmětné nemovité věci získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);

[13] Skutečně realizované transakce;

[14] 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 jeho právnímu zástupci byla Znalcem zaslána dne 20. 1. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci. Povinný ani jeho právní zástupce na zaslanou žádost nereagoval. Spoluvlastnice oceňované nemovité věci se žádostí o poskytnutí součinnosti kontaktována nebyla s ohledem na charakter předmětné nemovité věci. Místní šetření bylo provedeno dne 27. 2. 2026, Znalci byl umožněn vstup na předmětný pozemek. Vstup na pozemek a pořízení fotodokumentace umožnil pán, který dle poskytnutých informací užívá předmětný pozemek spolu s dalšími pozemky ve funkčním celku bez uzavřené nájemní smlouvy. Své jméno ani kontakt neuvedl.

Ocenění nemovité věci bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací 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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňované nemovité věci, získané z LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou ke dni 19. 1. 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	Středočeský
Okres	Kutná Hora
Obec	Úžice
Katastrální území	775843 Radvanice nad Sázavou
List vlastnictví	10079
Spoluvlastník	Vaniš Martin, trvale bytem Radvanice 26, 285 06 Úžice, podíl 1/2
Nemovitá věc	Pozemek ostatní plochy parc. č. 202/3
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
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 ostatní plochy parc. č. 202/3 v obci Úžice, části Radvanice ve Středočeském kraji.

Obec Úžice leží asi 25 km jihozápadně od Kutné Hory a 5 km východně od města Sázava. Obcí protéká Úžický potok. V obci žije 741 obyvatel (údaj dle Českého statistického úřadu k 1. 1. 2025). Obec se rozkládá na ploše 18,56 km^2, je složená z 10 částí (Benátky, Čekanov, Františkov, Chrastná, Karlovice, Mělník, Nechyba, Radvanice, Smrk a Úžice) na 5 katastrálních územích. Obcí prochází silnice III. třídy a je dobře dopravně dostupná autobusovou dopravou. Autobusové linky spojují obec s Prahou, Uhlířskými Janovicemi, Sázavou, Kutnou Horou a dalšími městy. Územím obce neprochází železniční trať. V části Nechyba se nachází obchod a mateřská školka. Veškerá občanská vybavenost je dostupná v nedaleké Sázavě. V obci je možnost napojení na elektřinu a vodovod. Obec nemá splaškovou kanalizaci svedenou do ČOV. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na ČOV mimo území obce. Některé domy mají vlastní čističku se vsakováním. Územím prochází VTL plynovod Sázava – Staňkovice, ale jednotlivé části obce plynofikovány nejsou.

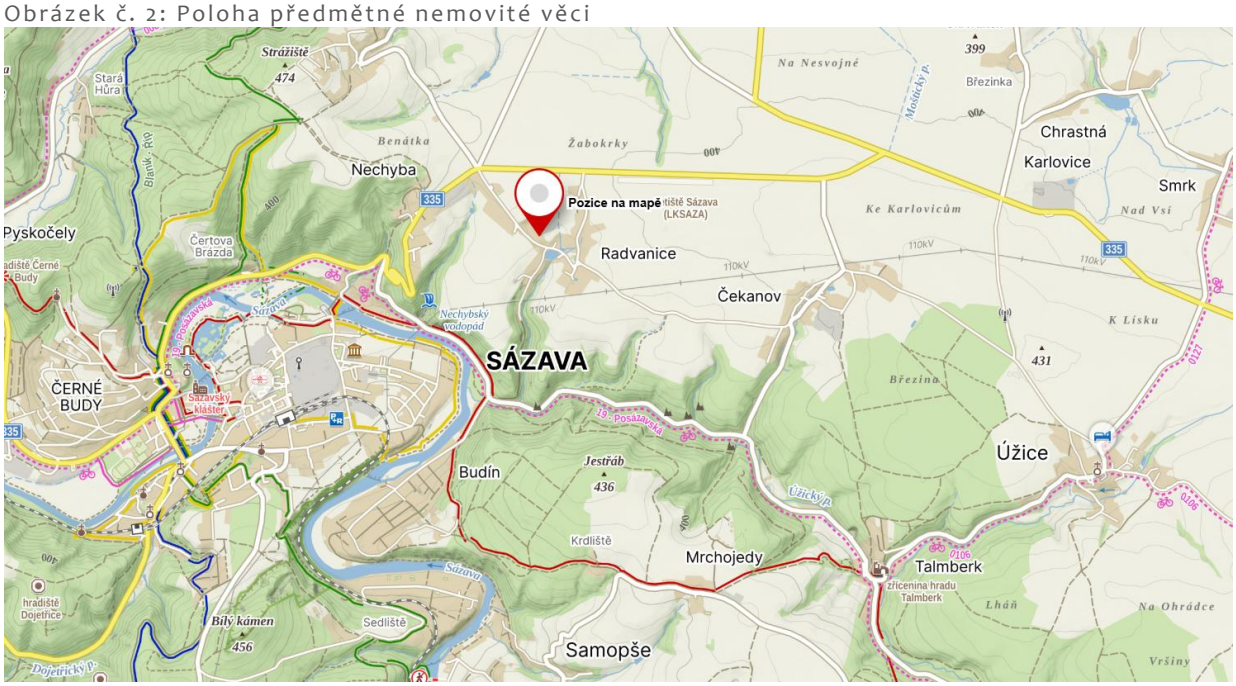
Obec leží severně od řeky Sázava v Posázavské pahorkatině. Zástavba obce plynule přechází do krajiny s vysokou rekreační hodnotou. Velkou část správního území tvoří lesy. Zástavba obce je nízkopodlažní. Dominantou obce je kostel v Úžicích.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

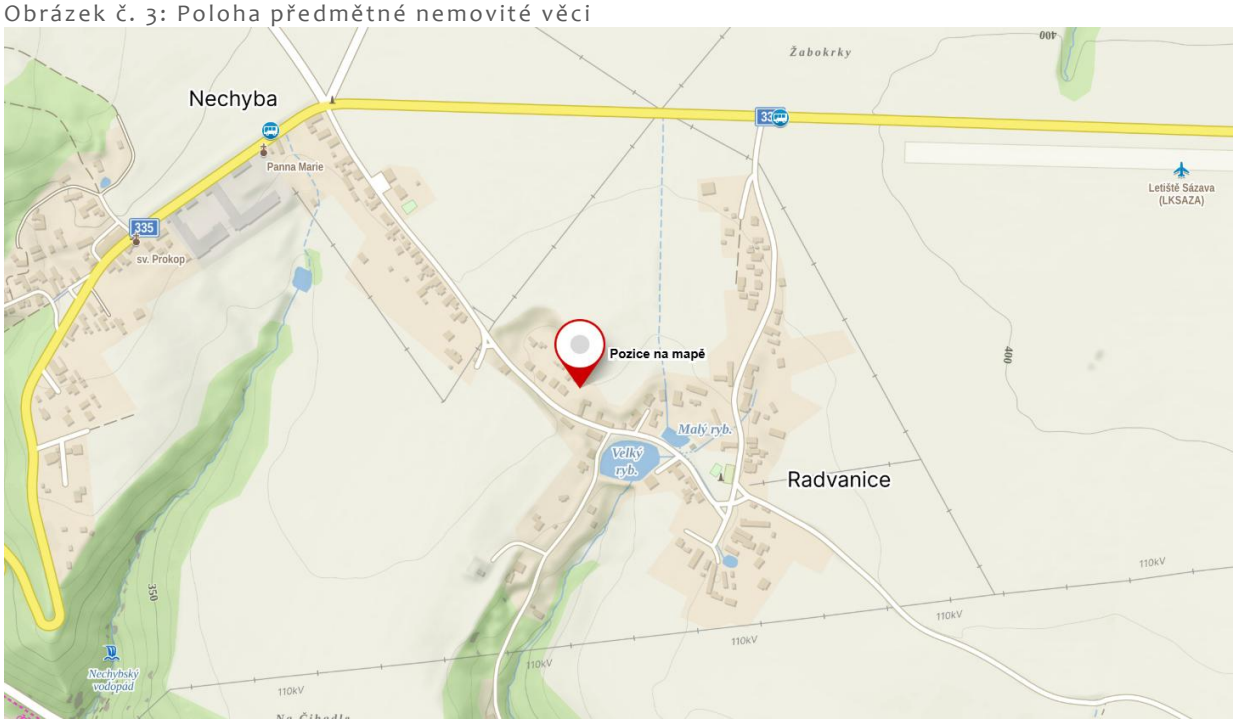
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Předmětná nemovitá věc se nachází v zastavěné místní části Radvanice. Představuje pozemek ve funkčním celku s dalšími pozemky (pozemek zahrady parc. č. 200/1 a pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 33/1 a 33/2) a stavbou rodinného domu č. p. 18 a garáží bez č.p./č.ev. Pozemky parc. č. 200/1, St. 33/1 a St. 33/2, ani stavby nejsou předmětem ocenění.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Pozemek parc. č. 202/3 (ostatní plocha – jiná plocha) je mírně svažitý pozemek trojúhelníkového tvaru, který tvoří okraj funkčního celku. Jedná se o součást zahrady u rodinného domu č. p. 18 pod společným oplocením. Oceňovaný pozemek je oplocený pouze ze tří stran. Na severovýchodní hranici a směrem k zahradě okolo rodinného domu č. p. 45 je oplocen drátěným pletivem na ocelových sloupcích bez podezdívky, resp. s betonovou podezdívkou (k RD č. p. 45), na jihozápadní hranici tvoří oplocení kamenná podezdívka (vyvýšený terén oproti komunikaci) a dřevěná prkna na ocelových sloupcích. Na hranici s pozemkem parc. č. 200/1 oplocení chybí. Pozemek je zatravněný, udržovaný, na pozemku se nachází vzrostlé ovocné stromy a skládka palivového dřeva a drobného odpadu (palety, autodíly). K pozemku není uzavřena žádná nájemní smlouva.

Přístup na pozemek je umožněn dvoukřídlými vraty přes sousední pozemky parc. č. 200/1 a St. 33/1. Pozemek zahrady parc. č. 200/1 je ve vlastnictví cizího vlastníka, zapsaný na LV č. 153 k. ú. Radvanice nad Sázavou. Pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 33/1 a 33/2 (včetně staveb), se kterými pozemky parc. č. 202/3 a 200/1 tvoří funkční celek, jsou také ve vlastnictví jiného vlastníka a jsou zapsány na LV č. 347 k. ú. Radvanice nad Sázavou. Dle informací získaných při místním šetření není přístup k oceňovanému pozemku zajištěn nájemní smlouvou. Z listů vlastnictví k oceňovanému pozemku ani k pozemkům ve funkčním celku nebylo zjištěno zřízení věcného břemene, které by umožňovalo přístup na pozemek. Samostatný přístup na předmětný pozemek lze případně zřídit po úpravách terénu a oplocení přímo z obecní komunikace, tedy z pozemku ostatní plochy parc. č. 350, zapsaného na LV č. 10001.

Výměra pozemku činí 434 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedeného pozemku.

Tabulka č. 2: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra [m²]
202/3	ostatní plocha	jiná plocha	nepodléhá ochraně	434,00
Výměra pozemků celkem				**434,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

K předmětné nemovité věci bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	drátěné pletivo na ocelových sloupcích, dřevěná prkna na ocel. sloupcích

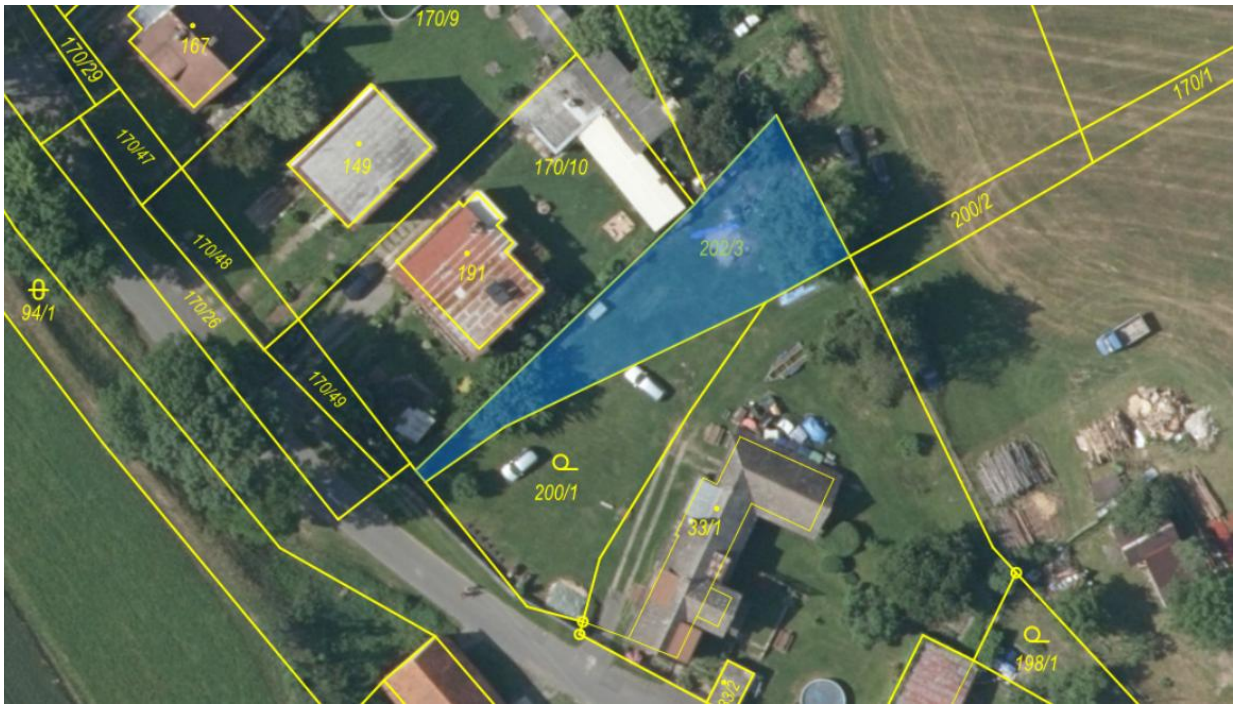
Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



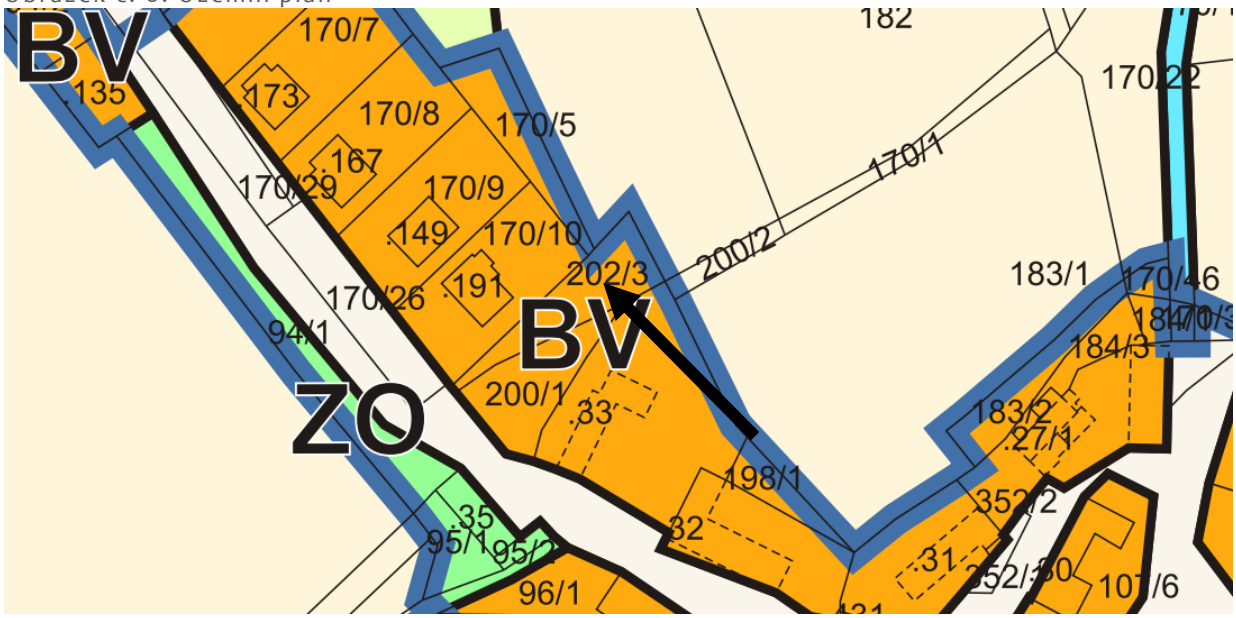
Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu obce Úžice platného k datu ocenění je předmětná nemovitá věc umístěna v ploše s označením BV – plochy bydlení – venkovské. Tyto funkční plochy jsou určeny výlučně pro bydlení předměstského a venkovského charakteru v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a související dopravní a technickou infrastrukturou. Územní plán dále podrobně vymezuje přípustné a podmíněně přípustné využití těchto ploch a dále také regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby.

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. 8: Územní plán



Zdroj: https://www.obecuzice.cz/obecni-urad/uzemni-plan/

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 nemovité 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 tísni. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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.

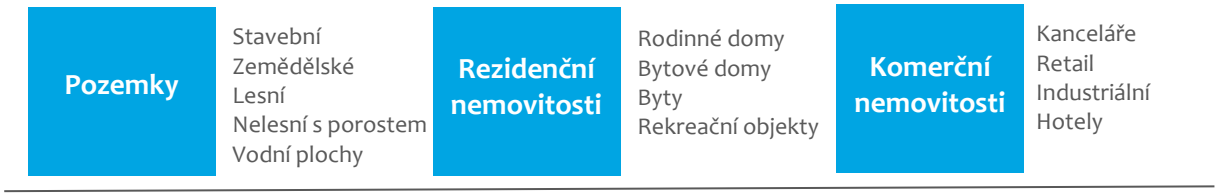
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- 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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou – 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



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.

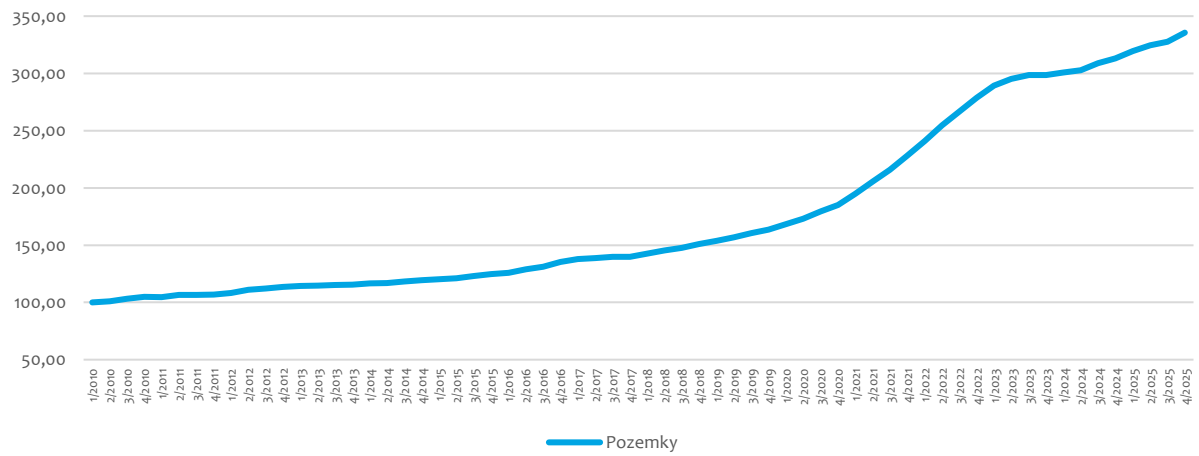
Trh s pozemky

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 umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [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 zaznamenám 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 obrat. 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 poptávané 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.

4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou (pozemek ostatní plochy parc. č. 202/3). Předmětný pozemek bude na základě jeho charakteru a způsobu využití 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. Ověření cenové hladiny bude provedeno pomocí nabídkových cen realitních kanceláří.

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 a výměrou.

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

Popis srovnávacích objektů:

1. **Smrk u Úžic –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1762/2021-205, realizovaná v 1Q/2021. Jedná se o prodej pozemku ostatní plochy parc. č. 588/6 v k. ú. Smrk u Úžic o výměře 233,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše BV (bydlení venkovské). Kupní cena byla sjednána na 69 900 Kč;

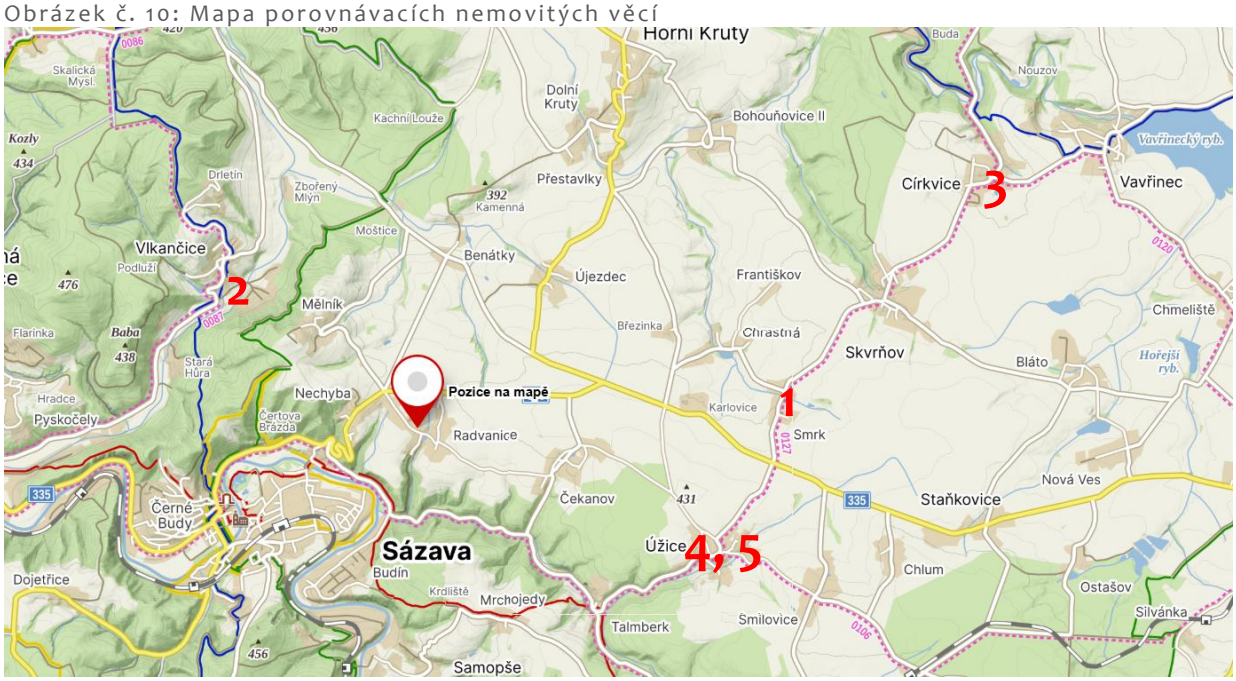
2. **Vlkančice –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-772/2026-204, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 390/13 v k. ú. Vlkančice o výměře 95,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše BV (bydlení – v rodinných domech – venkovské). Kupní cena byla sjednána na 57 000 Kč;

3. **Církvice u Kolína –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2965/2025-204, realizovaná ve 2Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 80/3 v k. ú. Církvice u Kolína o výměře 802,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše BV (bydlení venkovské). Kupní cena byla sjednána na 450 000 Kč;

4. **Úžice u Kutné Hory –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7212/2021-205, realizovaná ve 4Q/2021. Jedná se o prodej pozemku trvalého travního porostu parc. č. 176/5 v k. ú. Úžice u Kutné Hory o výměře 1 041,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše BV (bydlení venkovské). Kupní cena byla sjednána na 728 700 Kč;

5. **Úžice u Kutné Hory –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7466/2021-205, realizovaná ve 4Q/2021. Jedná se o prodej pozemku trvalého travního porostu parc. č. 176/4 v k. ú. Úžice u Kutné Hory o výměře 1 042,00 m². Dle územního plánu obce je pozemek evidován v ploše BV (bydlení venkovské). Kupní cena byla sjednána na 729 400 Kč.

Obrázek č. 10: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

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 rozloha [m²]	Využití dle ÚP	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci							
	434,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Radvanice	dobrá	v obci	oplocení
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	233,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Smrk u Úžic	dobrá	v obci	oplocení
2.	95,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Vlkančice	dobrá	v obci	oplocení
3.	802,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Úžice u Kutné Hory	dobrá	v obci	oplocení
4.	1 041,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Úžice u Kutné Hory	dobrá	v obci	oplocení
5.	1 042,00	bydlení venkovské	mírně svažitý	Úžice u Kutné Hory	dobrá	v obci	oplocení

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.

Větší výměra srovnávacích vzorků č. 3, 4 a 5 bude v rámci adjustační matice zohledněna koeficientem velikosti výměr K1. Koeficientem tvaru pozemků bude zohledněna skutečnost, že v případě srovnávacích nemovitých věcí č. 4 a 5 se jedná o stavební pozemky bez omezené využitelnosti, zatímco v případě srovnávacích vzorků č. 1, 2 a 3 a také oceňované nemovité věci se jedná o pozemky s omezenou využitelností, která je dána především jejich tvarem.

Srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce č. 1, 3, 4 a 5 byly uskutečněny v letech 2021 a 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 4Q/2025. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňované nemovité věci je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Transakce č. 2 byla realizována v roce 2026, jedná se o nejaktuálnější data, a proto nebude dále převáděna pomocí 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: Převod 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.	194,80	335,60	172,28	69 900,00	120 400,00
2.	335,60	335,60	100,00	57 000,00	57 000,00
3.	324,50	335,60	103,42	450 000,00	465 400,00
4.	228,20	335,60	147,06	728 700,00	1 071 700,00
5.	228,20	335,60	147,06	729 400,00	1 072 700,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

**Pozn.: V tabulce výše jsou pro komplexnost a přehlednost uvedeny i vzorky realizované v průběhu roku 2026.

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

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková rozloha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	120 400,00	233,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	516,74
2.	57 000,00	95,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,00
3.	465 400,00	802,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	609,31
4.	1 071 700,00	1 041,00	1,05	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	864,77
5.	1 072 700,00	1 042,00	1,05	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	864,75

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

**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/m²]	516,74
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	864,77
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	**690,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena zjištěná pomocí porovnání skutečně realizovaných cen byla stanovena na úrovni 690 Kč/m². Tato cenová hladina byla dále ověřena pomocí nabídkových cen obdobných nemovitých věcí, na základě čehož bylo zjištěno, že průměrná jednotková cena pro stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci je **v obvyklé výši v daném místě a čase a pro účely ocenění bude z této průměrné ceny dále vycházeno**.

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 [m²]	434,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	690,00
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	299 460,00
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k nemovité věci	**149 730,00**
Koeficient omezené prodejnosti	0,80
Celková cena obvyklá spol. podílu 1/2 k nemovité věci se zohledněním koeficientu omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	**119 700,00**

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 nereflektuje 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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou bez zohlednění koef. omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	127 140,00

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
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci [Kč]	**119 700,00**
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci [Kč]	127 140,00

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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou (pozemek ostatní plochy parc. č. 202/3), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 27. 2. 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]	119 700,00

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. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou (pozemek ostatní plochy parc. č. 202/3), ve vlastnictví Vaniš Martin, trvale bytem Radvanice 26, 285 06 Úžice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 41047/24-198 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci je provedeno na základě stavu k 27. 2. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou je po zaokrouhlení stanoven na:

119 700,00 Kč

(slovy: Jedno sto devatenáct tisíc sedm 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:

[15] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.

[16] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

[17] 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.

[18] ORT, P Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

[19] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

[20] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.

[21] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

[22] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

[23] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

[24] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);

[25] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);

[26] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[27] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

[28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[31] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

[32] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 41047/24-198 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 10079 k. ú. Radvanice nad Sázavou vč. kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
Příloha 3	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného a jeho právního zástupce
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 nabídce 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. 005713/2026.

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
Digitálně podepsal Ing. Lenka Nováková
Datum: 2026.05.29 13:42:56 +02'00'
Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2026.05.29 13:43:56 +02'00'
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. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 29. 5. 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 41047/24-198

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřený vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 06.06.2024, č. j. 11 C 88/2024-17, který vydal Okresní soud v Kutné Hoře, exekučním soudem: Okresní soud v Kutné Hoře, pověření ze dne 05.08.2024, č. j. 8 EXE 1738/2024-10, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **VANIŠ MARTIN**, nar. 28.07.1973, IČ: 41819047, bytem Radvanice 26, Úžice, 28506, práv. zást.: Mgr. Tomáš Hobl, advokát, sídlem nám. Jana Žižky z Trocnova 2/2, Čáslav, 28601, pro vymožení peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymožení 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: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534510 Úžice
Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou List vlastnictví: 10079
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod	730728/0288 756107/0418	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
202/3	434	ostatní plocha	jiná plocha	

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora,

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 20.01.2026

_____

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 exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Digitally signed by Mgr. Pavel Preus
Date: 2026.01.20 12:56:27 +01:00
Location: Praha

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 *19.01.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 41047/24 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534510 Úžice**

Kat.území: **775843 Radvanice nad Sázavou** List vlastnictví: **10079**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ **Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod** **730728/0288** **756107/0418**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
202/3	**434**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Oprávnění pro

Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice, RČ/IČO: 00273571

Povinnost k

Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16204/2011 -010 ze dne 01.12.2011.**

Z-15819/2011-205

Pořadí k **09.11.2015 12:54**

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

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 41027/24-16 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 12:08:38. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-38496/2024-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-41047/2024 -16 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024**

Typ vztahu

14:51:43. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-3429/2024-205

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973),
spoluvlastnického podílu 1/2

Povinnost k

Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-41047/2024 -142 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 31.08.2025. Právní moc ke dni 01.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2025 13:51:03. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4152/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-41047/2024 -150 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2025 06:48:40. Zápis proveden dne 11.09.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4199/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-41047/2024 -154 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 03.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2025 07:30:48. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4224/2025-205

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

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2753/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 01.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 12:44:27. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-5119/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973),
spoluvlastnického podílu 1/2

Povinnost k

Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-2753/2025 -55 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 28.02.2025. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025**

Typ vztahu

14:39:54. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-836/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-2753/2025 -66 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 29.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2025 18:09:23. Zápis proveden dne 31.03.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-1170/2025-205

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

Povinnost k
Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7734/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2025 09:41:50. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-9601/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973), spoluvlastnického podílu 1/2

Povinnost k
Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-7734/2025 -40 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 28.02.2025. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 14:39:34. Zápis proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-838/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-7734/2025 -65 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 08:00:14. Zápis proveden dne 25.04.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-2413/2025-205

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

Povinnost k
Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 48293/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 27.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 12:44:31. Zápis proveden dne 02.09.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-44315/2025-101

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973)
Povinnost k
Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-48293/2025 -35 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 02.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2025 18:35:49. Zápis proveden dne 08.09.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4219/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-48293/2025 -61 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 08.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 09:01:31. Zápis proveden dne 10.11.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4982/2025-205

- **Zahájení exekuce**
Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov
Povinnost k
Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-3872/2025 -26 ze dne 03.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2025 07:05:37. Zápis proveden dne 06.10.2025; uloženo na prac. Chomutov**
Z-6120/2025-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973)
Povinnost k
Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-3872/2025 -30 ze dne 03.10.2025. Právní moc ke dni 07.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2025 08:20:35. Zápis proveden dne 07.10.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-4602/2025-205

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-3872/2025 -63 ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 10:20:54. Zápis proveden dne 30.12.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-5597/2025-205

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.01.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534510 Úžice**

Kat.území: **775843 Radvanice nad Sázavou** List vlastnictví: **10079**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 63496/25-16 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24) ze dne 06.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2025 10:11:27. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-62212/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Martin Vaniš (nar. 28.7.1973),
spoluvlastnického podílu 1/2

Povinnost k

Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418; společné jmění
Parcela: 202/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-63496/2025 -33 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 41047/24 ze dne 09.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2025 16:58:23. Zápis proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-5528/2025-205

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 1603/1996.

POLVZ:12/1996 **Z-14400012/1996-205**

Pro: **Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Antonína Balšánka 1615, 28201 Český Brod; společné jmění** *RČ/IČO:* **730728/0288 756107/0418**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 19.01.2026 08:21:36*
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/.


173
170/8
170/5
167
170/9
170/29
170/47
149
170/10
170/48
191
170/26
170/49
202/3
200/2
170/1
94/1
200/1
33/1
198/1
33/2
0 5 10 15 20 25 m

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

Martin Vaniš
Radvanice 26
285 06 Úžice

Zastoupený práv. zást. Mgr. Tomášem Hoblem, advokátem

V Praze dne 20. 1. 2026

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

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu EÚ Praha 8 (204 EX 41047/24-198) ze dne 20. 1. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Martina Vaniše, nar. 28. 7. 1973, bytem Radvanice 26, Úžice, PSČ 285 06, zapsaných na LV č. 10079 k.ú. Radvanice nad Sázavou (okr. Kutná Hora).

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

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

Mgr. Tomáš Hobl
nám. Jana Žižky z Trocnova 2/2
286 01 Čáslav

Zástupce povinného Martina Vaniše

V Praze dne 20. 1. 2026

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

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu EÚ Praha 8 (204 EX 41047/24-198) ze dne 20. 1. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Martina Vaniše, nar. 28. 7. 1973, bytem Radvanice 26, Úžice, PSČ 285 06, zapsaných na LV č. 10079 k.ú. Radvanice nad Sázavou (okr. Kutná Hora).

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:	**Vaniš**
Jméno fyzické osoby:	**Martin**
IČ:	**41819047**
Datum narození:	**28.7.1973**
Údaje platné ke dni:	**20.01.2026 - 14.47**
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	**0**

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.

Ministerstvo spravedlnosti ČR , Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2, Česká republika.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	10079
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Úžice
Katastrální území:	Radvanice nad Sázavou
Počet obyvatel:	741

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 772,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **630,00 Kč/m²**

3.2. Obsah

1. Pozemek parc. č. 202/3

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i)$ = **0,642**

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i)$ = **0,990**

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Střed obce – centrum obce	I	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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,609**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,940**

1. Pozemek parc. č. 202/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,949**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - trojúhelníkový tvar	I	-0,01
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

Index omezujících vlivů $\quad \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 0,990 * 0,949 = **0,930**

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 [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	630,-	0,930		585,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	202/3	434	585,90	254 280,60
Stavební pozemek - celkem			434		**254 280,60**
Pozemek parc. č. 202/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**254 280,60 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek parc. č. 202/3 - cena zjištěná celkem				**=**	**127 140,30 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 202/3 — 127 140,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **127 140,- Kč**

slovy: Jedno sto dvacet sedm tisíc jedno sto čtyřicet Kč