

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27652/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. St. 3126, včetně pozemku **p.č. St. 3126** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 47952/17-120

Číslo položky v evidenci posudků:

101428/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8. 1. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 29. 1. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 17. 12. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 47952/17-120**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu nevidovaného v KN**, na pozemku p.č. St. 3126, včetně pozemku **p.č. St. 3126** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², vše v k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 47952/17-120**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2768, pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem, dne 16.12.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov, vyhotovená objednavatelem, dne 17.12.2025.

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

Sdělení Městského úřadu Humpolec, stavební úřad, k objektu neevidovanému v KN na pozemku p.č. St. 3126 v k.ú. Humpolec, č.j. MUHU/5816/2026/Jn, ze dne 23.1.2026.

Kopie stavebního povolení stavby řadové garáže na pozemku p.č. 3126 v k.ú. Humpolec, vydané městským národním výborem v Humpolci, dne 4.10.1989, č.j.: Výst/3087/89/H.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Vysočina	
Okres	Pelhřimov	
Obec	Humpolec	
Katastrální území	Humpolec (649325)	
Část obce	Humpolec	
Počet obyvatel	11 522	
List vlastnictví číslo	2768	
Vlastníci:		
1.	Šimonová Ilona	podíl 1 / 3
	Zámecké náměstí 152, 25708 Načeradec	
2.	Vazač Luděk	podíl 1 / 3
	Petrovice 63, 39601 Humpolec	
3.	Vazačová Jaroslava	podíl 1 / 3
	Lnářská 109, 39601 Humpolec	

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci - pozemku p.č. St. 3126 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², v k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. St. 3126 je situován objekt, který není předmětem evidence katastru nemovitostí, z pohledu ocenění tento splňuje charakter garáže.

Dle sdělení pracovníka městského úřadu Humpolec, pana Ing. Martina Janáka, bylo k uvedenému stavbě dohledáno stavební povolení vydané dne 4.10.1989 pro stavebníky Ludvíka a Alenu Vazačovi. Kolaudační rozhodnutí v archivu nebylo dohledáno.

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zakres v katastrální mapě neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, pravděpodobně zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Humpolec, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné a následně nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1113/3 a p.č. 2464/1, které jsou ve vlastnictví města Humpolec. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 3 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ ve městě Humpolec se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné*	
Stropy:	panelové	
Krov:	pultový	
Krytina:	IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *	
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky
Dveře:	-	
Okna:	*	
Vrata:	plechová	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	220V*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přibližně z roku 1990. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nákres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci**1. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov**

Pozemek: **St. 1427, LV 1940** Součástí je stavba: **Humpolec, č.e. 305, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **530.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 13:58:39. Zápis proveden dne 30.10.2025.

V-5386/2025-304

*Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1427, LV 1940** Součástí je stavba: **Humpolec, č.e. 305, garáž***

2. Garáž, k.ú. Humpolec, okres PelhřimovPozemek: **St. 2567, LV 5215** Součástí je stavba: **Humpolec, č.e. 515, garáž**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 10:15:01. Zápis proveden dne 08.01.2025. **V-6288/2024-304**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 2567, LV 5215 Součástí je stavba: Humpolec, č.e. 515, garáž****3. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov**Pozemek: **St. 1480, LV 1940** Součástí je stavba: **Humpolec, č.e. 240, garáž**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **525.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 13:00:49. Zápis proveden dne 11.07.2025. **V-3387/2025-304**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1480, LV 1940 Součástí je stavba: Humpolec, č.e. 240, garáž****4. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov**Pozemek: **St. 1864, LV 5** Součástí je stavba: **Humpolec, č.e. 392, garáž**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 12:27:47. Zápis proveden dne 18.12.2025. **V-6336/2025-304**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1864, LV 5 Součástí je stavba: Humpolec, č.e. 392, garáž****Stanovení obvyklé ceny**

1. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	530 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	8.10.2025
Upravená cena (UC)	504 761,90 Kč	

2. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	22.11.2024
Upravená cena (UC)	512 032,77 Kč	

3. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	525 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	18.6.2025
Upravená cena (UC)	510 204,08 Kč	

4. Garáž, k.ú. Humpolec, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	1,00	26.11.2025
Upravená cena (UC)	500 000,- Kč	

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

Minimální cena		500 000,- Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	506 749,69 Kč
Maximální cena		512 032,77 Kč
Obvyklá cena		507 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	\times	$\frac{1}{3}$
Cena po úpravě	$=$	169 000,- Kč
Obvyklá cena		169 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	169 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 17. 12. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 47952/17-120**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. St. 3126, včetně pozemku **p.č. St. 3126** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m², vše v k.ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

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

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

169 000,- Kč

Cena slovy: jednošedesátdevět tisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Stavební povolení ze dne 4.10.1989

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Vysočinu Katastrální pracoviště Pelhřimov	Okres Pelhřimov	Obec Humpolec	Podpis
Kat. území Humpolec	Mapový list č. HUMPOLEC 3-5/32	Měřítka platná pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 17.12.2025 06:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 17.12.2025 06:57:08	

M Ě S T S K Ý N Á R O D N Í V Ý B O R V H U M P O L C I
odbor výstavby, územního plánování a architektury

č. j. Výst/3087/89/H

V Humpolci, dne 4.10.89

manž.
Ludvík a Alena Vazačovi
Na závodí 173
396 01 H u m p o l e c

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 13. října 1989

STAVEBNÍ POVOLENÍ



Odbor výstavby, ÚPA MěstNV v Humpolci podle § 37, 62 a 63 zák.
kona č. 50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu projednal
Vaši žádost ze dne 3.10.1989 o vydání stavebního povolení
na stavbu řadové garáže. Ve sloučeném územním a stavebním řízení
a po přezkoumání žádosti rozhodl takto:

stavba řadové garáže na parc. č. 3126 ve skupinové řadové
výstavbě garáží v Humpolci se podle § 39 a 66 stavebního zákona

p o v o l u j e

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. stavba bude umístěna na parc. č. 3126 v kat. území Humpolc - Závodí
2. stavba musí být provedena v souladu s předloženou a schválenou projektovou dokumentací a podle tohoto rozhodnutí; o provedení jakékoliv změny, která by se během stavby vyskytla, nutno předem požádat o schválení povolující orgán
3. při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi
4. při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 83/76 Sb., upravující požadavky na provádění staveb a příslušné technické normy
5. vnější omítky a nátěry musí být jednotné; provedení vrat bude také jednotné - vrata budou dvoukřídlová, plechová, otevíravá
6. stavební práce musí být provedeny ve stavu způsobilém užívání nejpozději do j e d n o h o roku ode dne vydání tohoto rozhodnutí

7. dokončení stavby bude oznámeno odboru výstavby, ÚPA MěstNV Humpolec se žádostí o provedení kolaudace, žádost bude doložena potřebnými doklady ve smyslu vyhl. č. 85/76 Sb.
8. stavba bude prováděna svépomocí, výkonem stavebního dozoru se pověřuje M.Hrbek, bytem Humpolec - U jízdárny 1109
9. správní poplatek vybrán podle vyhl. č. 231/88 Sb., pol. č. 25 ve výši Kčs 100,-
10. odboru výstavby, ÚPA MěstNV v Humpolci i nadále zůstává právo předepsat další podmínky, ukáží-li se tyto z veřejného zájmu nutnými

O d ů v o d n ě n í

Předložená žádost o vydání stavebního povolení byla přezkoumána z hledisek uvedených v § 37, 62 a 63 stavebního zákona a bylo zjištěno, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhl. č. 83/76 Sb. o obecných a technických požadavcích na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavba nesmí být zahájena dokud stavební povolení nenabude právní moci podle § 52 zákona č. 71/67 Sb.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí máte právo podat odvolání do 15ti dnů ode dne jeho doručení k odboru výstavby, ÚP ONV v Pelhřimově, podáním učiněným u podepsaného odboru.

Na vědomí:

MěstNV - účtárna
stavební dozor
SG Pelhřimov

Vyřizuje/linka
Milan Hrbek/002



Václav Novák

vedoucí odboru výstavby,
ÚPA MěstNV v Humpolci

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **101428/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 29. 1. 2026

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com