

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005579/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Březinky pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 10/26.

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>Znalec:</b> | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>             |
|                | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

|                   |                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor</b> |
|                   | 26. dubna 10, 35002 Cheb                                           |

**OBVYKLÁ CENA**

**3 459 000 Kč**

**Počet stran:** 18

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.02.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 10.02.2026

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 36/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Březinky, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Březinky, obec Březinky, část obce Březinky, okres Svitavy, zapsáno na LV 73.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 21.01.2026.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku od JUDr. Josefa Lavičky,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.1.2026,
- list vlastnictví č. 73 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.1.2026,

- kopie odhadu č. 332/1018/2024 ze dne 30.9.2024,

- informace od zástupce vlastníka pí Barbory Molkové,

- nabídka na oceňovanou nem. věc na Sreality.cz,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1594/2025-609 . Právní účinky zápisu k okamžiku 6.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1645974,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5560/2025-609. Právní účinky zápisu k okamžiku 4.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1711002,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3981/2025-609. Právní účinky zápisu k okamžiku 6.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1698323.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Březinky, k.ú. Březinky  
Adresa nemovité věci: Březinky 12, 569 43 Březinky

#### Místopis

Vesnice Březinky, která se skládá ze dvou samostatných částí, Březinky a Nectava, se nachází v oblasti Zábřežské vrchoviny. Ke sportovnímu vyžití v obci Březinky slouží fotbalové a volejbalové hřiště. Březinkami vede značená trasa lokální cyklostezky a osadou Nectava modrá turistická značka. Modrá značka vede z městečka Jaroměřice, kolem zříceniny Plankenberk do osady Nectava a odtud dále pokračuje oblastí přírodního parku Kladecko do obce Javoříčko, kde můžeme navštívit Javoříčskou jeskyni. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod. Dále bychom v obci našli knihovnu. Ke sportovnímu vyžití v obci slouží fotbalové a volejbalové hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce č.p. 12 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Březinky, has.zbroj.” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné  
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☐ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 301/6 Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002  
Pardubice

## **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený a patrový rodinný dům č.p. 12 Březinky s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Mezi lety 2023-2025 byla provedena kompletní rekonstrukce stavby. Stropy v domě jsou dřevěné trámové. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo plovoucí laminátovou podlahou. Obklady jsou keramické. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí rodinného domu je pokoj + kk (21,46 m<sup>2</sup>), chodba (3,39 m<sup>2</sup>), WC (2,87 m<sup>2</sup>), komora pod schody (1,90 m<sup>2</sup>), předsíň (2,23 m<sup>2</sup>) a technická místnost (2,93 m<sup>2</sup>). V patře budovy je schodiště (2,09 m<sup>2</sup>), pokoj (13,53 m<sup>2</sup>), pokoj (13,49 m<sup>2</sup>), chodba (2,28 m<sup>2</sup>), WC (1,37 m<sup>2</sup>), koupelna (4,26 m<sup>2</sup>) a terasa (6,48 m<sup>2</sup>). Celková užitná plocha bez terasy je 71,8 m<sup>2</sup>.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění v domě je řešeno tepelným čerpadlem. Ohřev teplé vody je bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 36/1 se nachází stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 76 m<sup>2</sup>. Pozemek je pravidelného tvaru a je přístupný přes pozemek parc. č. 301/6, který je ve vlastnictví Kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS a jímka. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 21.1.2026 za účasti zástupce vlastníka pí Barbory Molkové.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Komentář: Zákres stavby neodpovídá stavu v katastru nemovitostí. Dle ortofotomapy je vysoce pravděpodobné, že stavba zasahuje na cizí pozemek parc. č. 36, který je ve vlastnictví cizího vlastníka p. Hofmana Martina**

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD (velmi dobrý stav, novostavba),
- lokalita: Březinky a okol cca 15 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 12 Březinky

| Oceňovaná nemovitá věc   |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>    | 71,80 m <sup>2</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b> | 68,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Výměra pozemku:</b>   | 76,00 m <sup>2</sup> |

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Název:                         | Rodinný dům Biskupice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                           |
| Lokalita:                      | č.p. 167, 56943                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                           |
| Popis:                         | Dům byl postaven a zkolaudován v roce 2016. Podlahová plocha činí 92 m2 a plocha zahrady dalších více jak 700 m2. Vyniká nejen svou elegancí a designem, ale také energetickou úsporností. Díky energetické třídě C nabízí optimální náklady na provoz a vytápění, což ocení každá rodina i investor. Srdce každé nemovitosti je kuchyně, která je zde řešena velmi chytře. Je zde dostatek úložných prostor i místa na vaření. Na zahradě je plno okrasných květin, stromů a keřů, které dohromady tvoří útulné arboretum. Je zde i zahradní domek, který je připojen na elektřinu a nádrž na dešťovou vodu. |                                                                                     |                                                           |
| Pozemek:                       | 826,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                           |
| Zastavěná plocha:              | 117,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                           |
| Použité koeficienty:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                           |
| K1 Redukce pramene ceny        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,09                                                                                | Zdroj: realizovaný prodej z<br>6.3.2025 (V-1594/2025-609) |
| K2 Velikosti objektu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,85                                                                                |                                                           |
| K3 Poloha                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,00                                                                                |                                                           |
| K4 Provedení a vybavení        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,00                                                                                |                                                           |
| K5 Příslušenství nemovité věci |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,95                                                                                |                                                           |
| K6 Celkový stav                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,00                                                                                |                                                           |
| K7 Vliv pozemku                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,82                                                                                |                                                           |
| Cena                           | Celkový koeficient K <sub>C</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Upravená cena                                                                       |                                                           |
| 5 800 000 Kč                   | 0.72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4 176 000 Kč                                                                        |                                                           |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |                             |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Jaroměřice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |                             |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 496, 56944                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |                             |
| <b>Popis:</b>                  | ento dům vás zaujme svým dispozičním řešením 6+kk a velkorysým prostorem. Celková užitná plocha činí 243,2 m2. Výstavba domu proběhla v roce 2017. Celková plocha pozemku činí 851 m2. Hlavní obytné části dominuje obývací prostor s krbovými kamny, jídelnou a kuchyní, ze kterého se dostanete na zastřešenou terasu a zahradu. V přízemí dále najdete koupelnu s vanou i sprchovým koutem, samostatné wc, technickou místnost a navazující garáž. V technické místnosti najdete dva zdroje vytápění. Plynový kondenzační kotel značky Protherm z roku 2016 a kotel na tuhá paliva značky Viadrus z roku 2017. Garáž s vraty na ovládání je průchozí do domu, což zajišťuje větší pohodlí a komfort, např. při nepříznivém počasí. V druhém nadzemním podlaží se nachází 5 pokojů a opět prostorná koupelna s vanou a WC. O prostor nebudete mít nouzi ani okolo domu. Před domem se nachází rozlehlý vydlážděný prostor, kde pohodlně zaparkujete několik aut. Zahrada, která nabízí dostatek prostoru pro pěstování plodin. |                                                                                       |                             |
| <b>Pozemek:</b>                | 851,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                             |
| <b>Zastavěná plocha:</b>       | 147,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |                             |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |                             |
| K1 Redukce pramene ceny        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,04                                                                                  | Zdroj: realizovaný prodej z |
| K2 Velikosti objektu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,60                                                                                  |                             |
| K3 Poloha                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,95                                                                                  |                             |
| K4 Provedení a vybavení        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,00                                                                                  |                             |
| K5 Příslušenství nemovité věci |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,95                                                                                  |                             |

|                 |                              |                            |
|-----------------|------------------------------|----------------------------|
| K6 Celkový stav | 1,00                         | 4.8.2025 (V-5560/2025-609) |
| K7 Vliv pozemku | 0,82                         |                            |
| <b>Cena</b>     | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b>       |
| 7 800 000 Kč    | 0,46                         | 3 588 000 Kč               |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Linhartice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 210, 57101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| <b>Popis:</b>                  | Jedná se o dům o velikosti 5+kk s garáží. Samozřejmě nechybí zahrada, bazén ani krb. Dům je vkusně a luxusně zařízen, v té nejvyšší možné kvalitě, takže nemusíte běhat po obchodech, měřit, kupovat, skládat nábytek a podobně. Dispozice domu: Přízemí: prostorná vstupní chodba, jídelna a obývací se vstupem na terasu, kuchyň, WC. Podkroví: koupelna, WC, ložnice, dětský pokoj, pokoj, pracovna. Vytápění domu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem, popřípadě krbem s teplovzdušnými průduchy rozvedenými po domě. Elektrina 220 V / 380. Dům je napojen na kanalizaci. Střecha sedlová, krytina pálená taška, okna plastová, podlahové krytiny dlažba. Součástí domu je garáž a další možnost parkování najdete před domem. Naplno využít můžete zahradu s polozapuštěným bazénem a posezením pod pergolou k relaxaci nebo její zadní část k pěstování domácí zeleniny apod. |                      |
| <b>Pozemek:</b>                | 597,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| <b>Zastavěná plocha:</b>       | 104,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K2 Velikosti objektu           | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K3 Poloha                      | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K6 Celkový stav                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| K7 Vliv pozemku                | 0,86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Upravená cena</b> |
| 6 500 000 Kč                   | 0,58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 770 000 Kč         |



Zdroj: realizovaný prodej z 6.6.2025 (V-3981/2025-609)

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 3 588 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 3 844 667 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 4 176 000 Kč/ks |

|                                                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b> |                        |
| Průměrná jednotková cena                                        | <b>3 844 667 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                    | 3 844 667,00           |
| Riziko nesouladu stavu v KN                                     | * 0,90                 |
| =                                                               | 3 460 200,30           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                             | <b>3 460 200 Kč</b>    |

#### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 12 Březinky

3 460 200,- Kč

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 460 200 Kč</b> |
|----------------------------|---------------------|

|                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                                 | <b>3 459 000 Kč</b> |
| slovy: Tři miliony čtyři sta padesát devět tisíc Kč |                     |

#### Silné stránky

- objekt po rekonstrukci.

#### Slabé stránky

- malý pozemek,  
- nesoulad s katastrem.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| a) vybere zdroj dat                               | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data                       | byla provedena |
| c) zpracuje data                                  | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat              | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)  | byla provedena |
| g) zformuluje závěr                               | byla provedena |

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 36/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Březinky, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Březinky, obec Březinky, část obce Březinky, okres Svitavy, zapsáno na LV 73.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.459.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle požadavku zadavatele:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- pozemku parc. č. St. 36/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Březinky, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Březinky, obec Březinky, část obce Březinky, okres Svitavy, zapsáno na LV 73.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.459.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**3 459 000 Kč**

slovy: Tři miliony čtyři sta padesát devět tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                           | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 73 | 1                         |
| Snímek katastrální mapy                   | 2                         |
| Mapa oblasti                              | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci             | 8                         |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005579/2026.

V Praze 10.02.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 11:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572250 Březinky

Kat.území: 614181 Březinky

List vlastnictví: 73

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

**CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,  
12000 Praha 2**

**17366208**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 36/1**

**76 zastavěná plocha a  
nádvoří**

Součástí je stavba: **Březinky, č.p. 12, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 36/1**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 17.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2024 10:15:41.  
Zápis proveden dne 14.08.2024.

**V-5308/2024-609**

**Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000  
Praha 2**

**RČ/IČO: 17366208**

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.12.2025 11:48:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/>.





















