ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005581/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Dolní Dobrouč pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 11/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor**
	26. dubna 10, 35002 Cheb

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. 369/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 7 Dolní Dobrouč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 369/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 326 Dolní Dobrouč, způsob využití: obč. vyb. a pozemku parc. č. 796 (zahrada) v kat. území Dolní Dobrouč, obec Dolní Dobrouč, část obce Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí zapsáno na LV 404.

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 27.1.2026.

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 soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 11/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.1.2026,

- list vlastnictví č. 404 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,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9588/2025-611. Podání k okamžiku 3.12.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6686/2025-611. Podání k okamžiku 25.8.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7440/2025-611. Podání k okamžiku 22.9.2025,

- ohledání proběhlo za účasti nájemce nemovité věci p. Richarda Kalouse, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání,

- kopie Smlouvy o nájmu domu ze dne 29.2.2024,

- kopie Odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 845/2/2024 ze dne 28.4.2024.

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 šetřením 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 popsaná 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, územním 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 děli 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.

Získána 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 Ústí nad Orlicí, obec Dolní Dobrouč, k.ú. Dolní Dobrouč
Adresa nemovité věci:	Dolní Dobrouč 7, 561 02 Dolní Dobrouč

Místopis

Obec Dolní Dobrouč se nachází v Pardubickém kraji, cca 8 km jižně od města Letohrad, cca 14 km severozápadně od města Lanškroun a cca 11 km východně od města Ústí nad Orlicí. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, zdravotnické zařízení, dům s pečovatelskou službou, 3 knihovny, kino, prodejny a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Dolní Dobrouč č.p. 7 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Dolní Dobrouč, Na Rychtě" se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Dolní Dobrouč" se nachází cca 3,5 km 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. 4283/76	Obec Dolní Dobrouč, č. p. 380, 56102 Dolní Dobrouč
parc. č. 4283/1	Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový, nepodsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Dům byl postaven v roce 1946 (dle sdělení nájemce). V domě proběhly částečné úpravy (nová okna - 7 let, koupelna v 1. NP - 15 let, koupelna ve 2. NP - 1 rok). Střecha budovy je valbová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je vikýř a komín. Okna domu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky zcela chybí. Na dům navazuje stavba občanské vybavenosti (v současné době slouží jako dílny). K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je z části drátěné s podezdívkou a z části ze živého plotu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází technická místnost (10,51 m^2), sklad (24,58 m^2), dílna (35,33 m^2), dílna (32,89 m^2) a obytný prostor o dispozici 3+1 rozdělený na chodbu (14,84 m^2), kuchyň (12,31 m^2), pokoj (18,07 m^2), spíž (2,00 m^2), WC (1,47 m^2), komoru (1,25 m^2), koupelnu s vanou (7,68 m^2), chodbu (4,79 m^2), pokoj - dříve šatna (7,07 m^2) a pokoj (13,28 m^2).

Ve 2. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 3+1 rozdělený na chodbu (10,49 m^2), pokoj (12,73 m^2), WC (1,03 m^2), spíž (2,81 m^2), kuchyň (14,54 m^2), koupelnu se sprchovým koutem (7,92 m^2), pokoj (20,36 m^2) a pokoj (15,42 m^2).

Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené nebo dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba nebo koberce. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v udržovaném stavu s běžnou údržbou. V některých místnostech se vyskytuje vlhkost a plísně.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace a plynovodu. Voda je získávána ze společného vodovodu pro několik okolních staveb. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťují dva plynové kotle (pro každé patro). Ohřev teplé vody zajišťují dva bojlery (pro každé patro).

Na pozemku parc. č. St. 369/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 7 a na pozemku parc. č. St. 369/2 stojí stavba občanské vybavenosti č.p. 326 (v současné době slouží jako dílny). Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedené stavební pozemky navazuje pozemek parc. č. 796 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 1 038 m^2. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 4283/1, který je ve vlastnictví Pardubického kraje a dále přes pozemek parc. č. 4283/76 ve vlastnictví obce Dolní Dobrouč.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Byla zjištěna nájemní smlouva:

Nájemní smlouva ze dne 29.2.2024 byla sepsána na dobu určitou, a to 36 měsíců od 1.2.2024.

Smluvené nájemné je 15.000,- Kč za měsíc.

Ohledání bylo provedeno dne 27.1.2026 za účasti nájemce nemovité věci p. Richarda Kalouse, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:	
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Byla zjištěna nájemní smlouva:	
Nájemní smlouva ze dne 29.2.2024 byla sepsána na dobu určitou, a to 36 měsíců od 1.2.2024. Smluvené nájemné je 15.000,- Kč za měsíc.	

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 popsané 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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m^2 do 1 500 m^2,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Dolní Dobrouč a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7 Dolní Dobrouč

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	136,00 m^2
Výměra pozemku:	1 038,00 m^2

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 Letohrad**
Lokalita: Na Rozmezí č.p. 596
Popis: Rodinný dům se nachází ve městě Letohrad v ulici Na Rozmezí č.p. 596. Jedná se o samostatně stojící, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je stanová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 736 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 736,00 m^2
Zastavěná plocha: 136,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,03

Zdroj: realizovaný prodej z 3.12.2025 (V-9588/2025-611)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 800 000 Kč	0,77	**2 926 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Ústí nad Orlicí**
Lokalita: Ježkova č.p. 1063
Popis: Rodinný dům se nachází ve městě Ústí nad Orlicí v ulici Ježkova č.p. 1063. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 550 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Pozemek: 550,00 m^2
Zastavěná plocha: 122,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,05

Zdroj: realizovaný prodej z 25.8.2025 (V-6686/2025-611)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 770 000 Kč	0,73	**2 752 100 Kč**

Název: **Rodinný dům Ústí nad Orlicí**
Lokalita: Královehradecká č.p. 374

Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Ústí nad Orlicí v ulici Královehradecká č.p. 374. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou z části plastová a z části dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 417 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	417,00 m^2	
Zastavěná plocha:	129,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,04	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	Zdroj: realizovaný prodej z 22.9.2025 (V-7440/2025-611)
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 450 000 Kč	0,82	**2 829 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 752 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 835 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 926 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**2 835 700 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 835 700 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 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 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 tísni. 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 obliby.

(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 příslušené 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 K1 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. 7 Dolní Dobrouč 2 835 700,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 835 700 Kč**

Obvyklá cena	**2 835 000 Kč**
slovy: Dva miliony osm set třicet pět tisíc Kč	

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

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 věcí, 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. 369/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 7 Dolní Dobrouč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 369/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 326 Dolní Dobrouč, způsob využití: obč. vyb. a pozemku parc. č. 796 (zahrada) v kat. území Dolní Dobrouč, obec Dolní Dobrouč, část obce Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí zapsáno na LV 404.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.835.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 369/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 7 Dolní Dobrouč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 369/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 326 Dolní Dobrouč, způsob využití: obč. vyb. a pozemku parc. č. 796 (zahrada) v kat. území Dolní Dobrouč, obec Dolní Dobrouč, část obce Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí zapsáno na LV 404.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.835.000,- Kč.**

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

Byla zjištěna nájemní smlouva:

Nájemní smlouva ze dne 29.2.2024 byla sepsána na dobu určitou, a to 36 měsíců od 1.2.2024. Smluvené nájemné je 15.000,- Kč za měsíc.

S nemovitou věcí je spojena výše uvedená nájemní smlouva. Znalecká kancelář považuje nájemné (15.000 Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedené nájemní smlouvy oceňujeme v objektivní výši **180.000,- Kč.**

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.655.000,- 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. 404	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	11

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
Ing. Pavlína Rytířová
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 prvého 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 005581/2026.

V Praze 10.02.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.02.10 10:44:29 +01'00'

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

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 11:55:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580121 Dolní Dobrouč**

Kat.území: **628913 Dolní Dobrouč** List vlastnictví: **404**

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. 369/1	**218**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dolní Dobrouč, č.p. 7, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 369/1**				
St. 369/2	**254**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dolní Dobrouč, č.p. 326, obč.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 369/2**				
796	**566**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:
- dluhů do výše 11.828.015,- Kč a příslušenství
- budoucích dluhů do celkové maximální výše 2.957.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2059, a jejich příslušenství
- dle smlouvy o úvěru č. 240909496163

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61858374

Povinnost k

Parcela: St. 369/1, Parcela: St. 369/2, Parcela: 796

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:57:25. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

V-3700/2025-611

Pořadí k **14.05.2025 10:57**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:57:25. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

V-3700/2025-611

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:57:25. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

V-3700/2025-611

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580121 Dolní Dobrouč**

Kat.území: **628913 Dolní Dobrouč** List vlastnictví: **404**

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

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva bez předchozího písemného souhlasu banky

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61858374

Povinnost k

Parcela: St. 369/1, Parcela: St. 369/2, Parcela: 796

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:57:25. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

V-3700/2025-611

Pořadí k **14.05.2025 10:57**

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 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 15:55:01. Zápis proveden dne 13.02.2024.**

V-557/2024-611

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*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
796	**74067**	**15**
	76701	**551**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

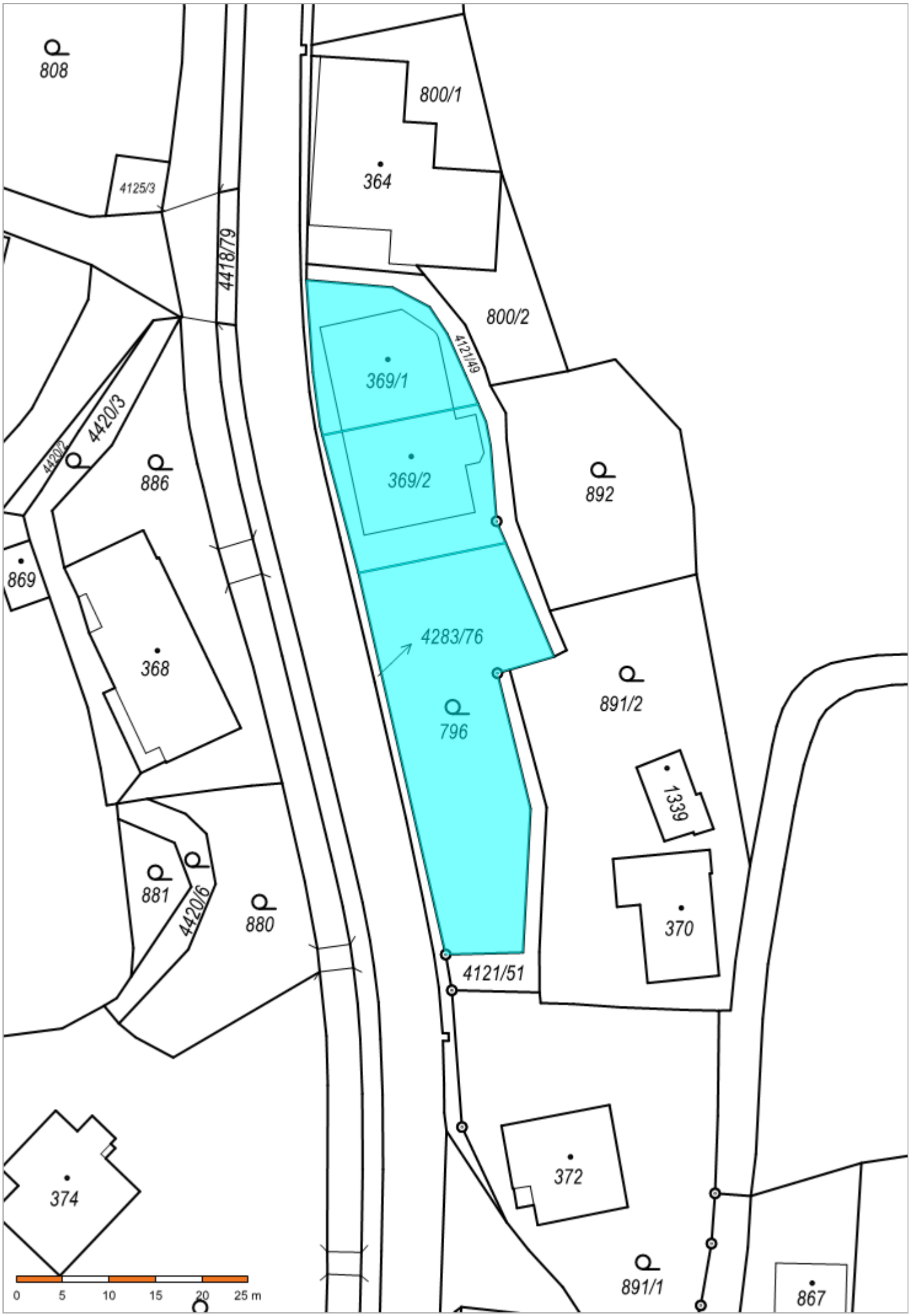
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

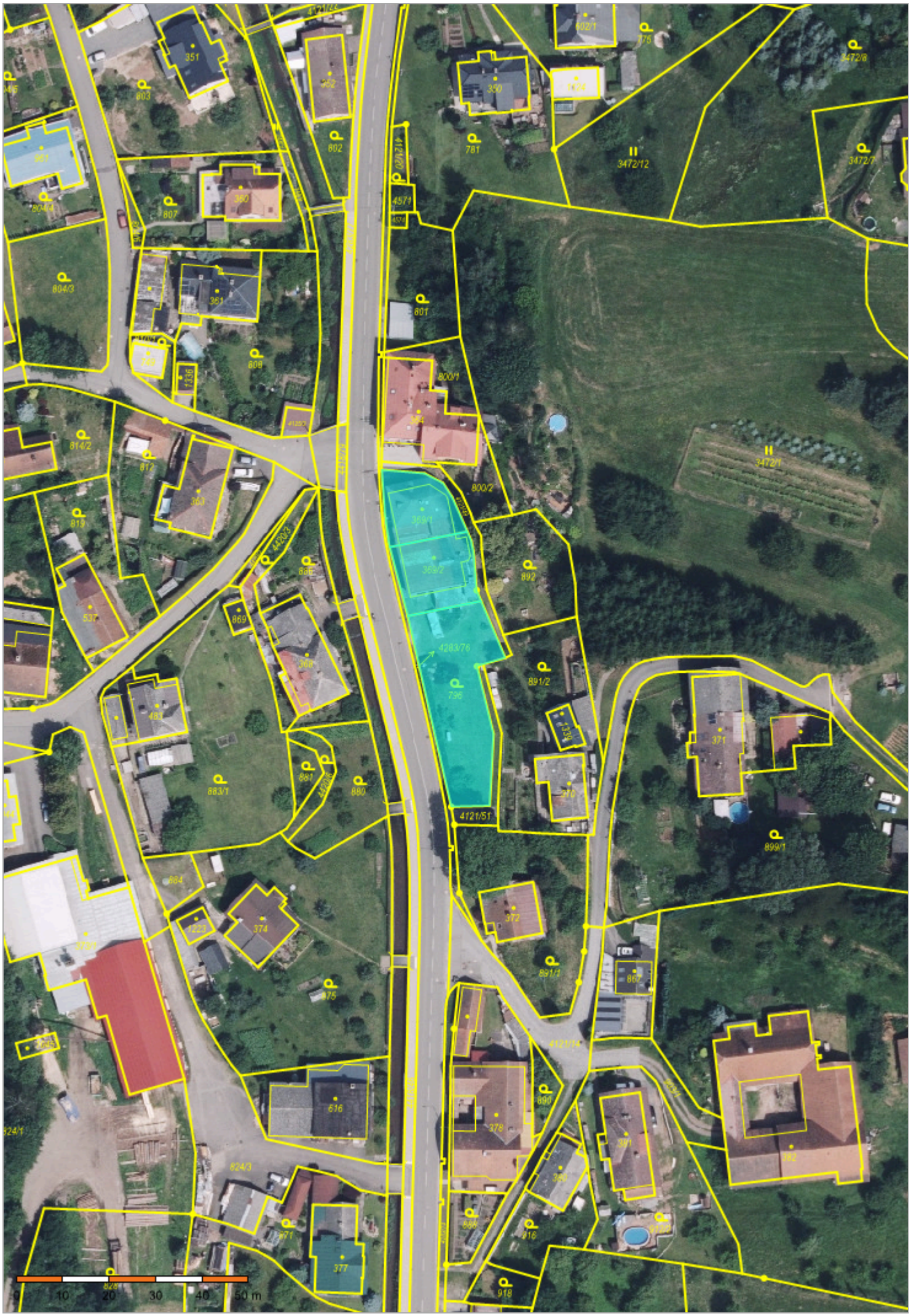
Vyhotoveno: 30.12.2025 12:14:53

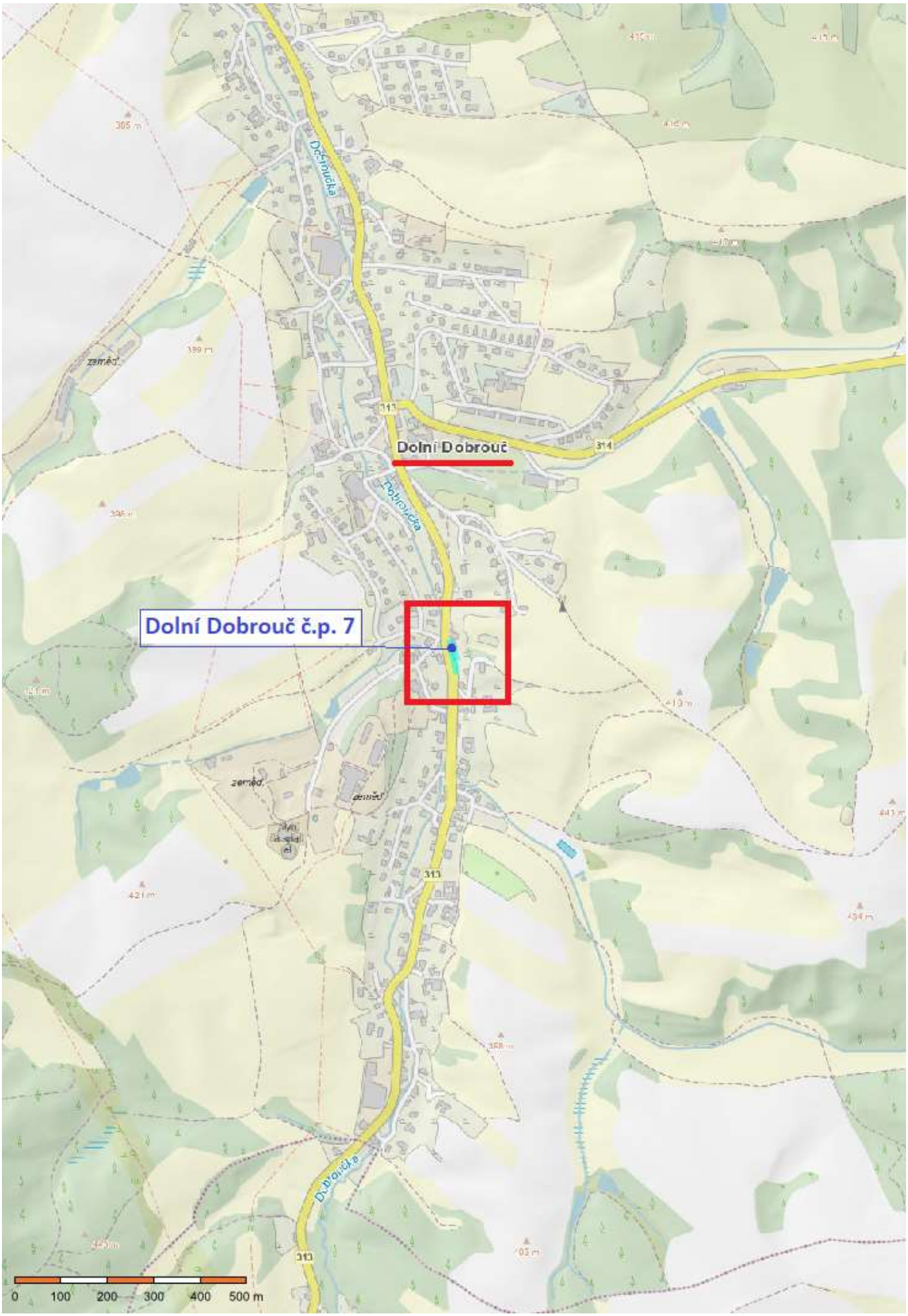
Podpis, razítko:

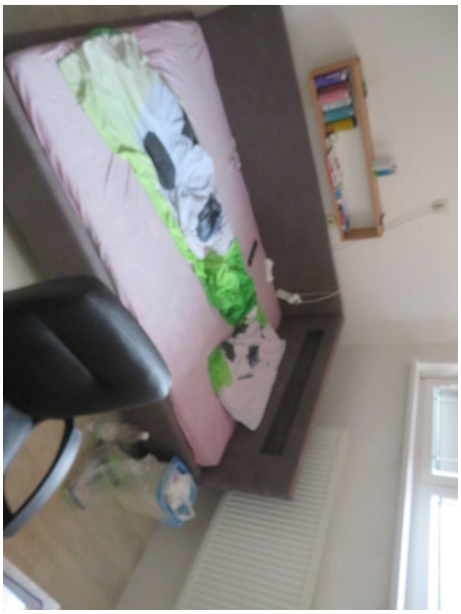
Řízení PÚ: .....

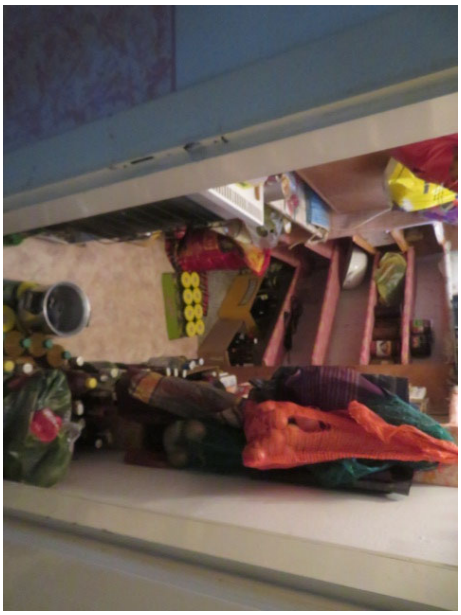
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

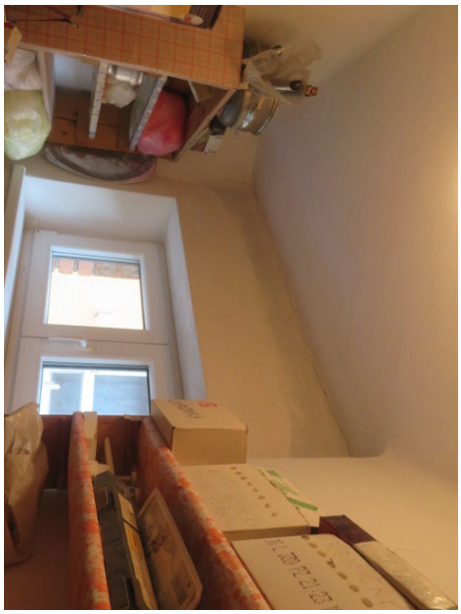
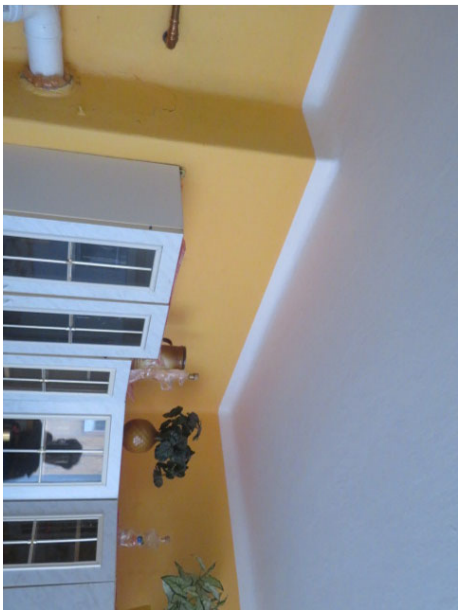

808
800/1
364
4125/3
4418/79
800/2
4121/49
369/1
369/2
4420/3
4420/2
886
892
869
368
4283/76
796
891/2
1339
881
4420/6
880
370
4121/51
374
372
891/1
867
0
5
10
15
20
25 m

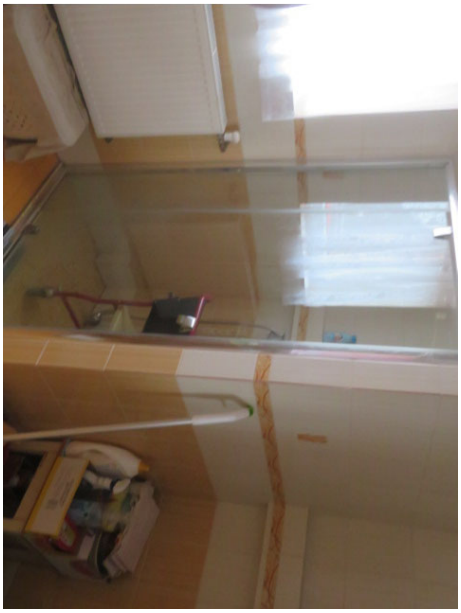

0
10
20
30
40
50 m

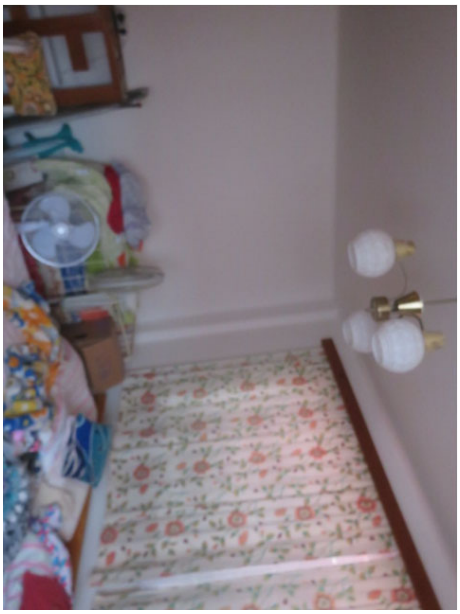

Dolní Dobrouč
Dolní Dobrouč č.p. 7
Dobročka
313
314
zeměd.
0 100 200 300 400 500 m

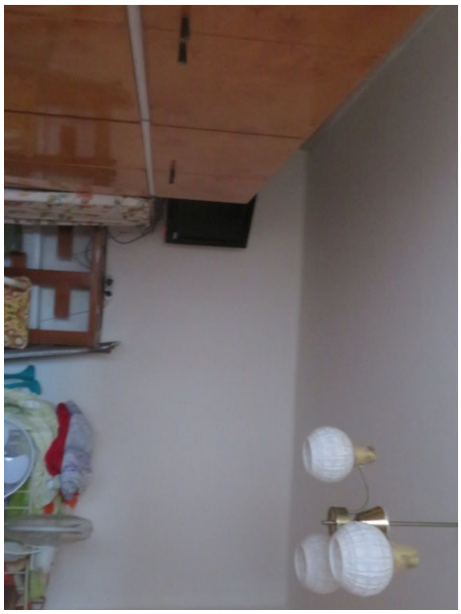


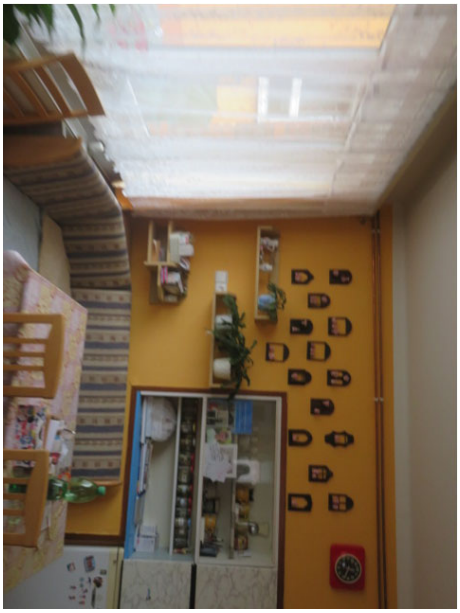


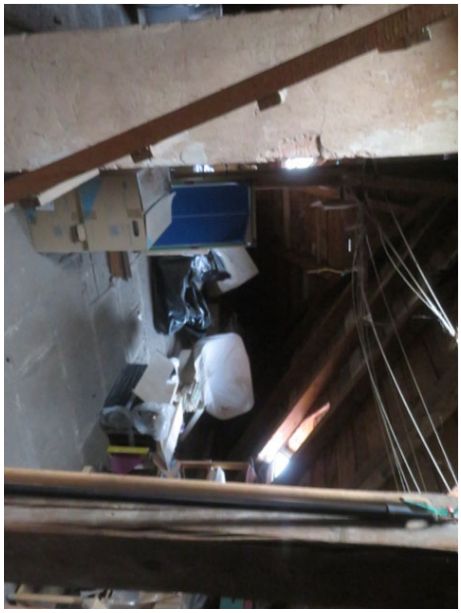



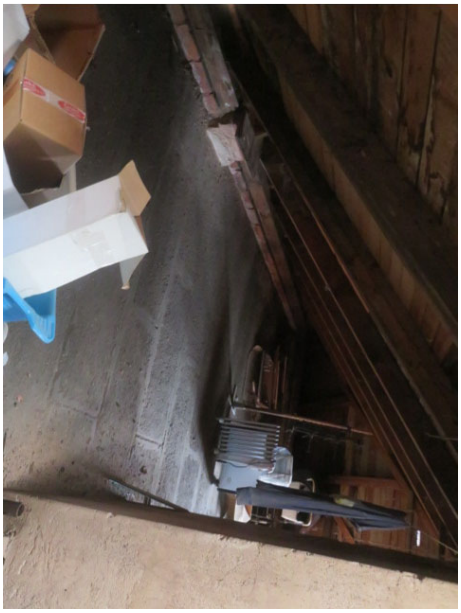
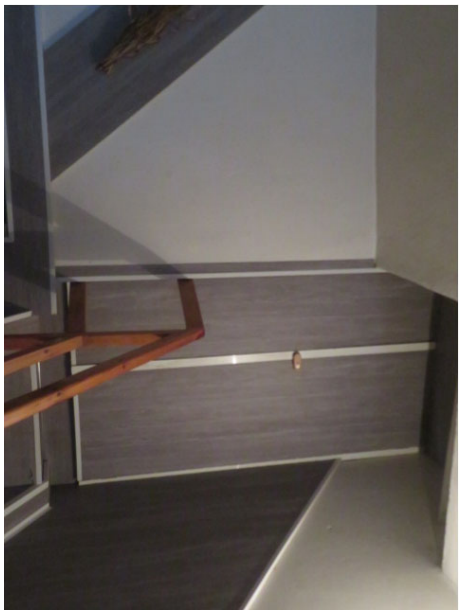
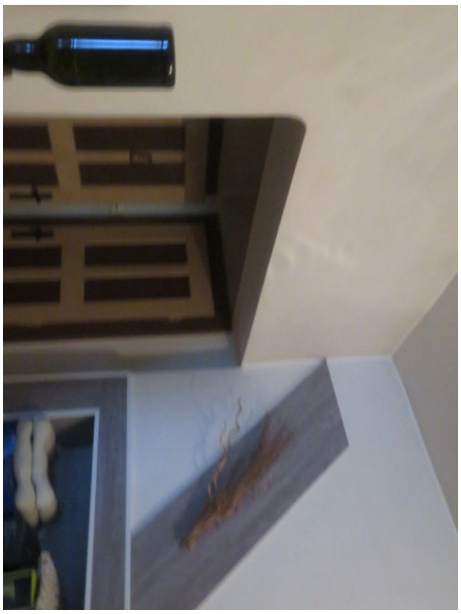
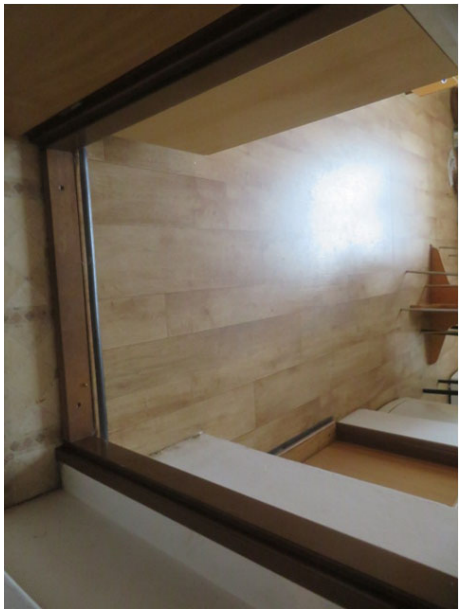
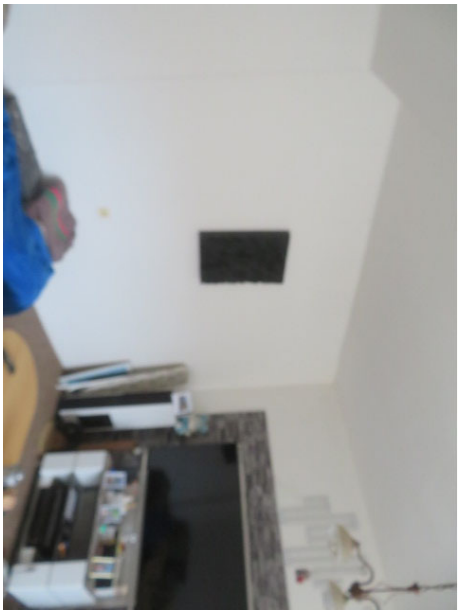
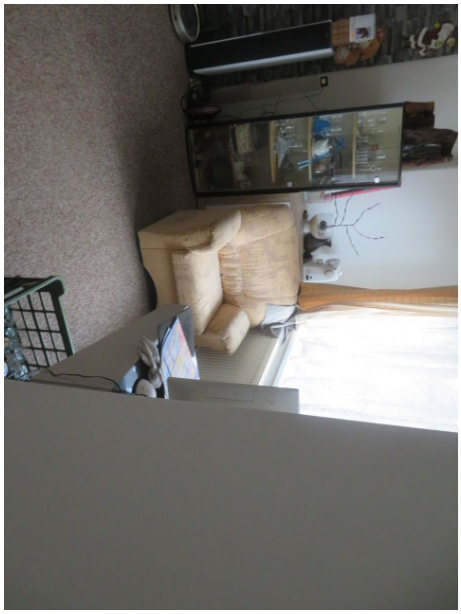
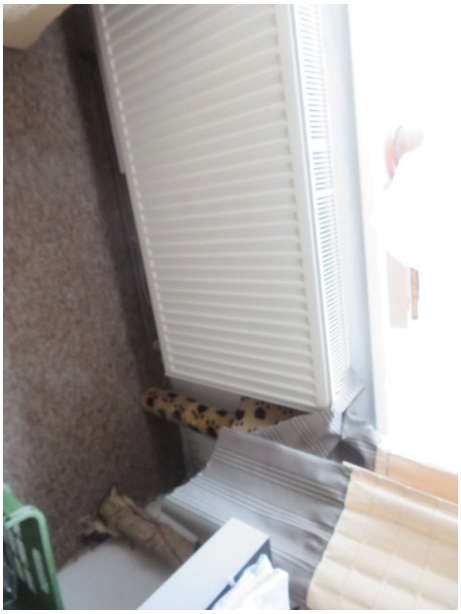
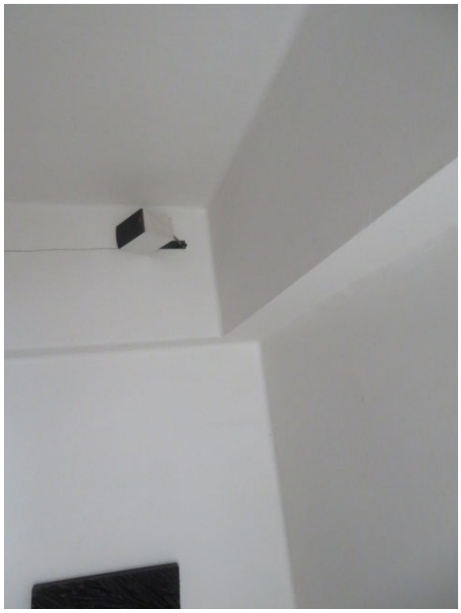
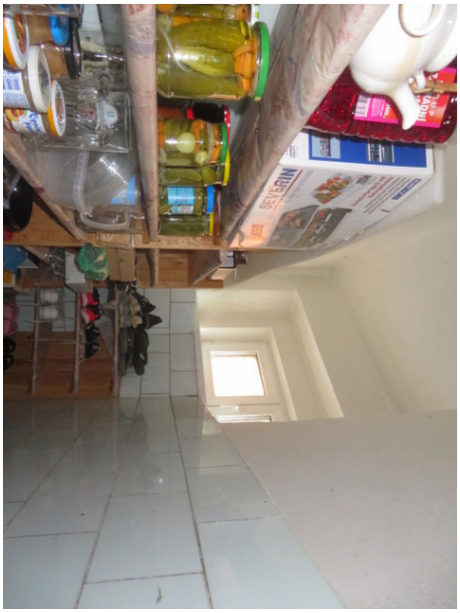
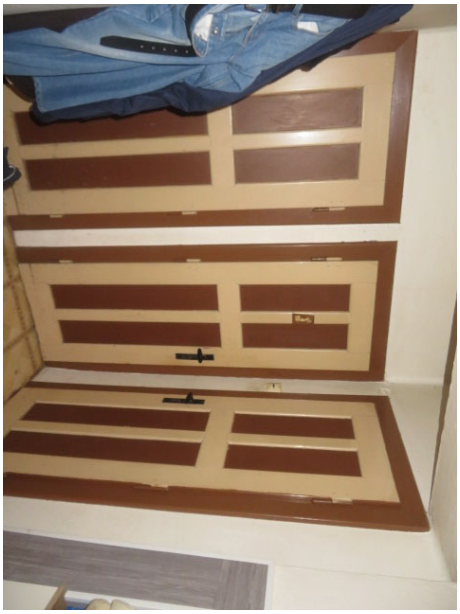
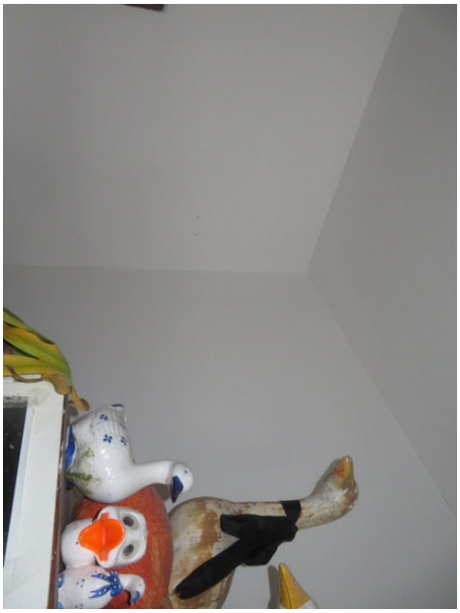
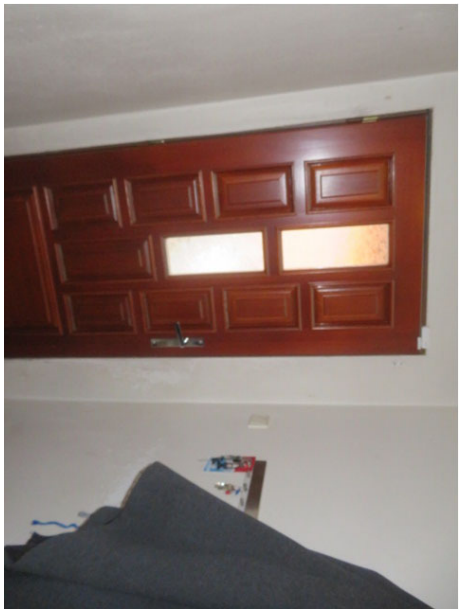
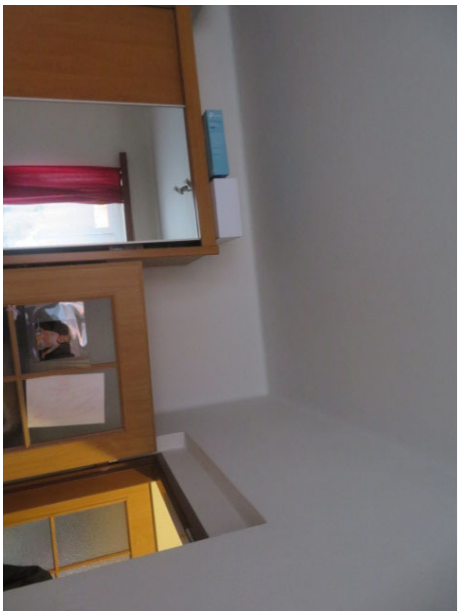
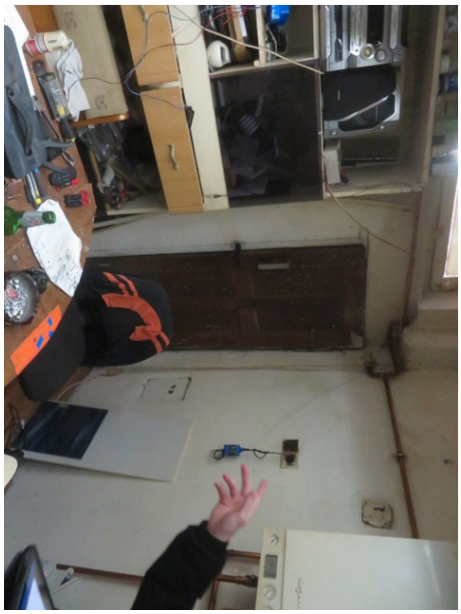
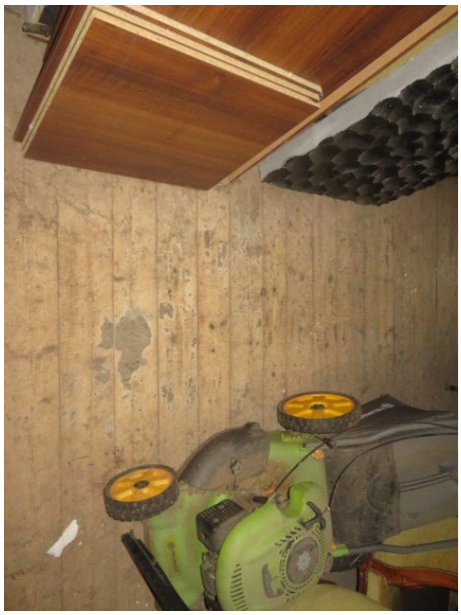












AVON