

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005582/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Mikuleč pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 12/26.

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: 23

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. 138/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Mikuleč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 152 (zahraďa), parc. č. 156 (trvalý travní porost), parc. č. 157/1 (zahraďa), parc. č. 157/2 (zahraďa), parc. č. 158 (zahraďa), parc. č. 1984 (ostatní plocha) a parc. č. 2256 (ostatní plocha) v kat. území Mikuleč, obec Mikuleč, část obce Mikuleč, okres Svitavy, zapsáno na LV 139.

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 12/26,

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

- list vlastnictví č. 139 ze dne 15.1.2026, 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): **Rodinný dům**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6400/2025-609. Podání k okamžiku 8.9.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2/2025-609. Podání k okamžiku 2.1.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3817/2025-609. Podání k okamžiku 2.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1723062,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **Pozemky**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5710/2025-609. Podání k okamžiku 11.8.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5093/2025-609. Podání k okamžiku 16.7.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3873/2025-609. Podání k okamžiku 3.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2609/2025-611. Podání k okamžiku 4.4.2025,
- kopie Znaleckého posudku č. 17084-1726/2022 ze dne 22.8.2022,
- kopie Smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva ze dne 12.9.2018,
- územní plán obce Mikuleč.

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.

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 Svitavy, obec Mikuleč, k.ú. Mikuleč
Adresa nemovité věci: Mikuleč 22, 568 02 Mikuleč

Místopis

Obec Mikuleč se nachází v Pardubickém kraji, cca 6 km severozápadně od města Svitavy, cca 10 km jihovýchodně od města Litomyšl a cca 10 km jižně od města Česká Třebová. Obcí protéká Mikulečský potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, knihovna, smíšené zboží a pivnice. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Mikuleč č.p. 22 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Mikuleč“ se nachází cca 230 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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1931/11 Obec Mikuleč, č. p. 34, 56802 Mikuleč

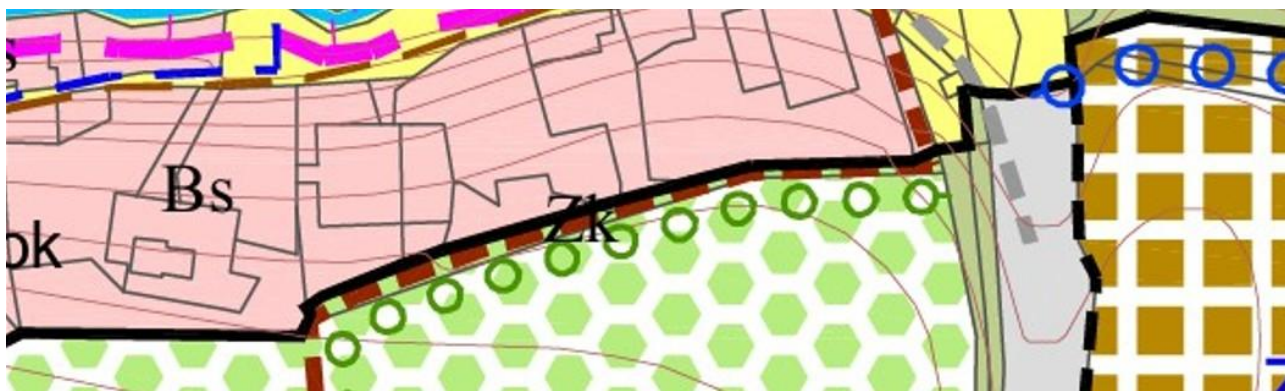
Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Stropy jsou dřevěné trámové. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Fasáda domu není zateplená. Na obytnou část rodinného domu navazuje část hospodářská. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do žumpy/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na části pozemku parc. č. St. 138/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 22. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 152 (zahrada), parc. č. 156 (trvalý travní porost), parc. č. 157/1 (zahrada), parc. č. 157/2 (zahrada), parc. č. 158 (zahrada), parc. č. 1984 (ostatní plocha) a parc. č. 2256 (ostatní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 3 692 m². Pozemky jsou středně svažité, travnaté, neudržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1931/11, který je ve vlastnictví obce Mikuleč.

Pozemky jsou v územním plánu obce Mikuleč vedeny jako plochy smíšené obytné (Bs).



Součástí nemovité věci jsou IS, žumpa/jímka/septik a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvom nemovitej veci je oplocenie. Tieto skutočnosti sú zohľadnené v celkovej obvyklé cene.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání doživotního dle článku 3 a 8 smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva s povinností k parcelám: Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2, Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256 pro Zdeňka Šašinku.

Ohledání bylo provedeno dne 27.1.2026. Nebylo provedeno 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 Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání doživotního dle článku 3 a 8 smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva s povinností k parcelám: Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2, Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256 pro Zdeňka Šašinku.

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 4 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:

Rodinný dům:

- velikost pozemku od 1 000 m² do 2 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Mikuleč a okolí cca do 15 km.

Pozemky:

- velikost pozemku od 500 m² do 2 500 m²,
- druh pozemku: zahrada, trvalý travní porost,
- lokalita: Mikuleč a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) Rodinný dům Mikuleč

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 22 Mikuleč

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	332,00 m ²
Výměra pozemku:	1 355,00 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 Svitavy - Lačnov		
Lokalita:	Hlavní č.p. 360		
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Svitavy v části Lačnov v ulici Hlavní. Jedná se o řadový, krajní, přízemní budovu smíšené konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Na dům navazuje hospodářská část. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 991 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 991,00 m ²		
Zastavěná plocha:	366,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,04		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,94		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
2 200 000 Kč	0.98	2 156 000 Kč	

Zdroj: realizovaný prodej z 8.9.2025 (V-6400/2025-609)

Název:	Rodinný dům Sloupnice		
Lokalita:	Horní Sloupnice č.p. 18		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Sloupnice v části Horní Sloupnice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 211 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská budova a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 211,00 m ²		
Zastavěná plocha:	416,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,12		
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		

K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 2.1.2025 (V-2/2025-609)
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 770 000 Kč	0,91	2 520 700 Kč

Název:	Rodinný dům Trstěnice			
Lokalita:	Trstěnice č.p. 14			
Popis:	Jedná se o venkovské stavení se zahradou 1032 m2 v obci Trstěnice, cca 10 km od Litomyšle. V přízemí domu se nachází obytná místnost (světnice s kachlovými kamny), sociální zázemí vybudované v 80. letech min. st. (koupelna a WC), dále vejminek (kuchyň s pokojem), který je přístupný ze zápraží. Součástí stavení je prostorný dvůr s posezením, stodola, dvě komory, další WC a přístup na pavlač. V podkroví, s přístupem z pavlače, se nachází malý (letní) pokoj a půda. Dům je napojen na elektřinu a veřejný vodovod. Plynová přípojka se nachází u domu. K vytápění tak stačila kachlová kamna. Součástí domu je i sklep. Další samostatně položený sklep se nachází na zahradě. Čelní strana domu a zahrada je orientována k jihozápadní světové straně, což zajišťuje dlouhodobý svit slunce během dne.			
Pozemek:	1 266,00 m ²		Zdroj: realizovaný prodej z 2.6.2025 (V-3817/2025-609)	
Zastavěná plocha:	187,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,07			
K2 Velikosti objektu	1,20			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,90			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena		
2 400 000 Kč	1,10	2 640 000 Kč		

Minimální jednotková porovnávací cena	2 156 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 438 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 640 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 438 900 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 438 900 Kč

B) Pozemky Mikuleč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mikuleč

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Opatovec, zdroj realizovaný prodej z 11.8.2025 (V-5710/2025-609)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 18/5 nacházející se v katastrálním území Opatovec. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 866 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		0,85		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,95		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 000 000	866	1 154,73	0,85	981,52

Název:	Pozemek Janov u Litomyšle, zdroj realizovaný prodej z 16.7.2025 (V-5093/2025-609)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 543/13 nacházející se v katastrálním území Janov u Litomyšle. Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost o výměře 883 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,06		
velikost pozemku -		0,85		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 324 500	883	1 500,00	0,90	1 350,00

Název:	Pozemek Čistá u Litomyšle, zdroj realizovaný prodej z 3.6.2025 (V-3873/2025-609)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 2921/1 nacházející se v katastrálním území Čistá u Litomyšle. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 816 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,07		
velikost pozemku -		0,85		

poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 200 000	816	1 470,59	0,91	1 338,24

Název: Pozemek Semanín, zdroj realizovaný prodej z 4.4.2025 (V-2609/2025-611)
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 405/40 nacházející se v katastrálním území Semanín. Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost o výměře 1 277 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,09
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 485 000	1 277	1 162,88	0,98	1 139,62

Minimální jednotková porovnávací cena	981,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 202,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 350,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost

sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	152	1 469	1 202,35		1 766 252
trvalý travní porost	156	399	1 202,35		479 738
zahrada	157/2	108	1 202,35		129 854
ostatní plocha	2256	361	1 202,35		434 048
Celková výměra pozemků		2 337	Hodnota pozemků celkem		2 809 892

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno užívání

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání doživotního dle článku 3 a 8 smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva s povinností k parcelám: Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2, Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256 pro Zdeňka Šašinku.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 52 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 28 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání				
0,00 m ²	0,-	108 000,-	30 000,00	78 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				78 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 78 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 78\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{28} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{28})$				

Hodnota věcného břemene činí = **1 227 944,13 Kč**

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 prodeji 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

poměru 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 tísní. 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 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

A) Rodinný dům Mikuleč

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 22 Mikuleč

2 438 900,- Kč

A) Rodinný dům Mikuleč	
Obvyklá cena	2 439 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta třicet devět tisíc Kč	

B) Pozemky Mikuleč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mikuleč

2 809 892,- Kč

B) Pozemky Mikuleč	
Obvyklá cena	2 811 000 Kč
slovy: Dva miliony osm set jedenáct tisíc Kč	

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno užívání

1 227 944,- Kč

Obvyklá cena	5 250 000 Kč
slovy: Pět milionů dvě stě padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- stavební pozemky ve funkčním celku,
- klidná lokalita.

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 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. 138/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Mikuleč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 152 (zahrada), parc. č. 156 (trvalý travní porost), parc. č. 157/1 (zahrada), parc. č. 157/2 (zahrada), parc. č. 158 (zahrada), parc. č. 1984 (ostatní plocha) a parc. č. 2256 (ostatní plocha) v kat. území Mikuleč, obec Mikuleč, část obce Mikuleč, okres Svitavy, zapsáno na LV 139.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.250.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 138/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Mikuleč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 152 (zahrada), parc. č. 156 (trvalý travní porost), parc. č. 157/1 (zahrada), parc. č. 157/2 (zahrada), parc. č. 158 (zahrada), parc. č. 1984 (ostatní plocha) a parc. č. 2256 (ostatní plocha) v kat. území Mikuleč, obec Mikuleč, část obce Mikuleč, okres Svitavy, zapsáno na LV 139.

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 **5.250.000,- Kč**.

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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání doživotního dle článku 3 a 8 smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva s povinností k parcelám: Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2, Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256 pro Zdeňka Šašinku.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v objektivní výši **1.227.000,- Kč**.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.023.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 139	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Výřez a legenda územního plánu	1

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 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 005582/2026.

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 15.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578398 Mikuleč

Kat.území: 694177 Mikuleč

List vlastnictví: 139

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

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

Vlastnické právo

CMF Devpro 6 s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	19217005
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	138/1	593	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Mikuleč, č.p. 22, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 138/1				

152	1469	zahrada		zemědělský půdní fond
156	399	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
157/1	453	zahrada		zemědělský půdní fond
157/2	108	zahrada		zemědělský půdní fond
158	249	zahrada		zemědělský půdní fond
1984	60	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2256	361	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

doživotního dle článku 3 a 8 smlouvy o zřízení služebnosti a zástavního práva.

Oprávnění pro

Šašinka Zdeněk, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 730221/3754

Povinnost k

Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2,
Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení zástavního práva podle
obč.z. ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2019 13:57:18.
Zápis proveden dne 13.05.2019.

V-2668/2019-609

Pořadí k 10.04.2019 13:57

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 138/1, Parcela: 152, Parcela: 156, Parcela: 157/1, Parcela: 157/2,
Parcela: 158, Parcela: 1984, Parcela: 2256

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578398 Mikuleč

Kat.území: 694177 Mikuleč

List vlastnictví: 139

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 203 Ex 26409/19-17 ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 11:39:51. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Svitavy

Z-5220/2019-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 12:24:43. Zápis proveden dne 16.07.2025.

V-4407/2025-609

Pro: CMF Devpro 6 s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 19217005

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
152	72514	59
	72554	1410
156	72514	139
	72554	260
157/1	72514	135
	72554	318
157/2	72514	33
	72554	75
158	72554	249

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

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

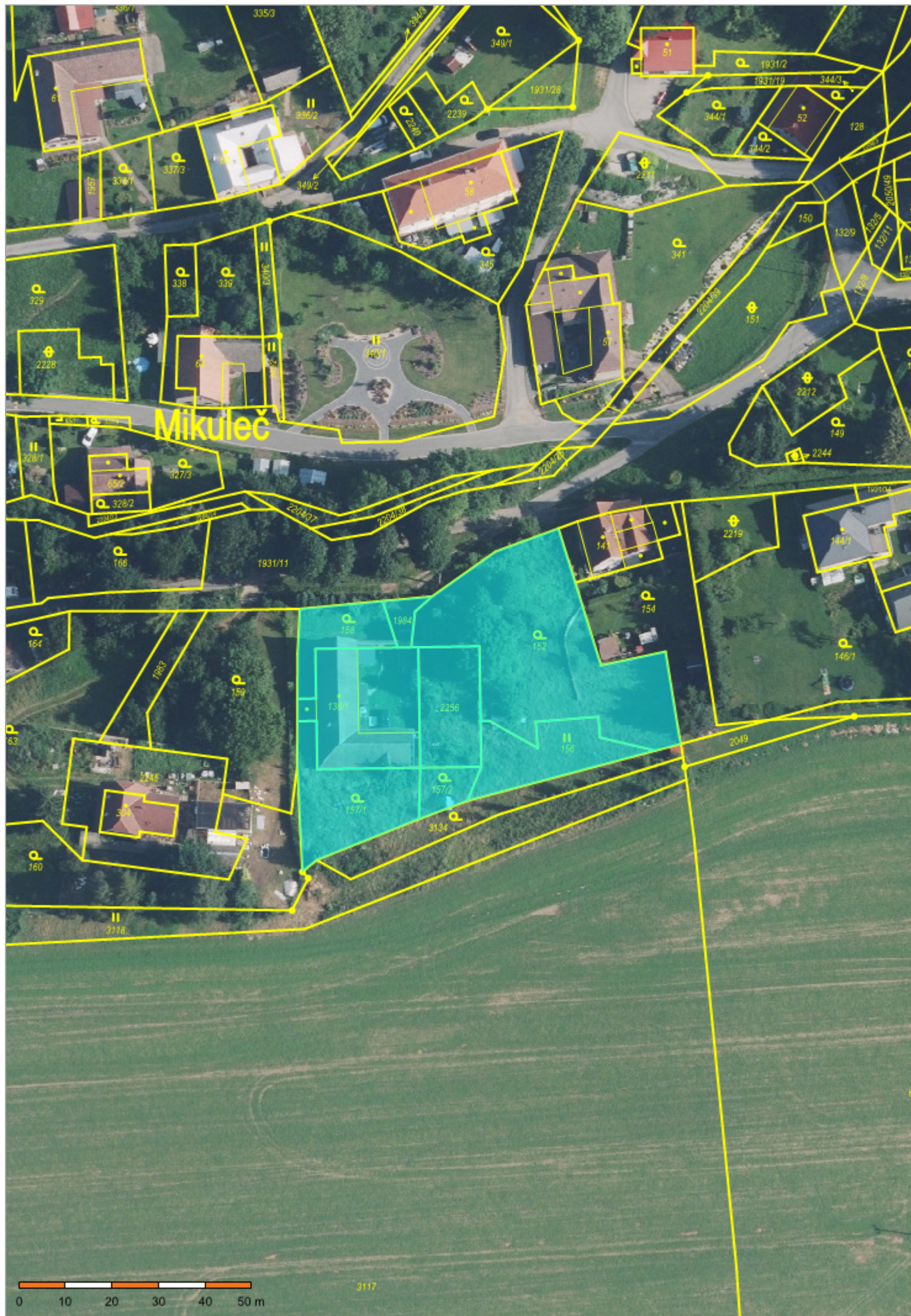
Vyhotoveno: 15.01.2026 13:57:17

Podpis, razítko:

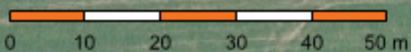
Řízení PÚ:

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/>.

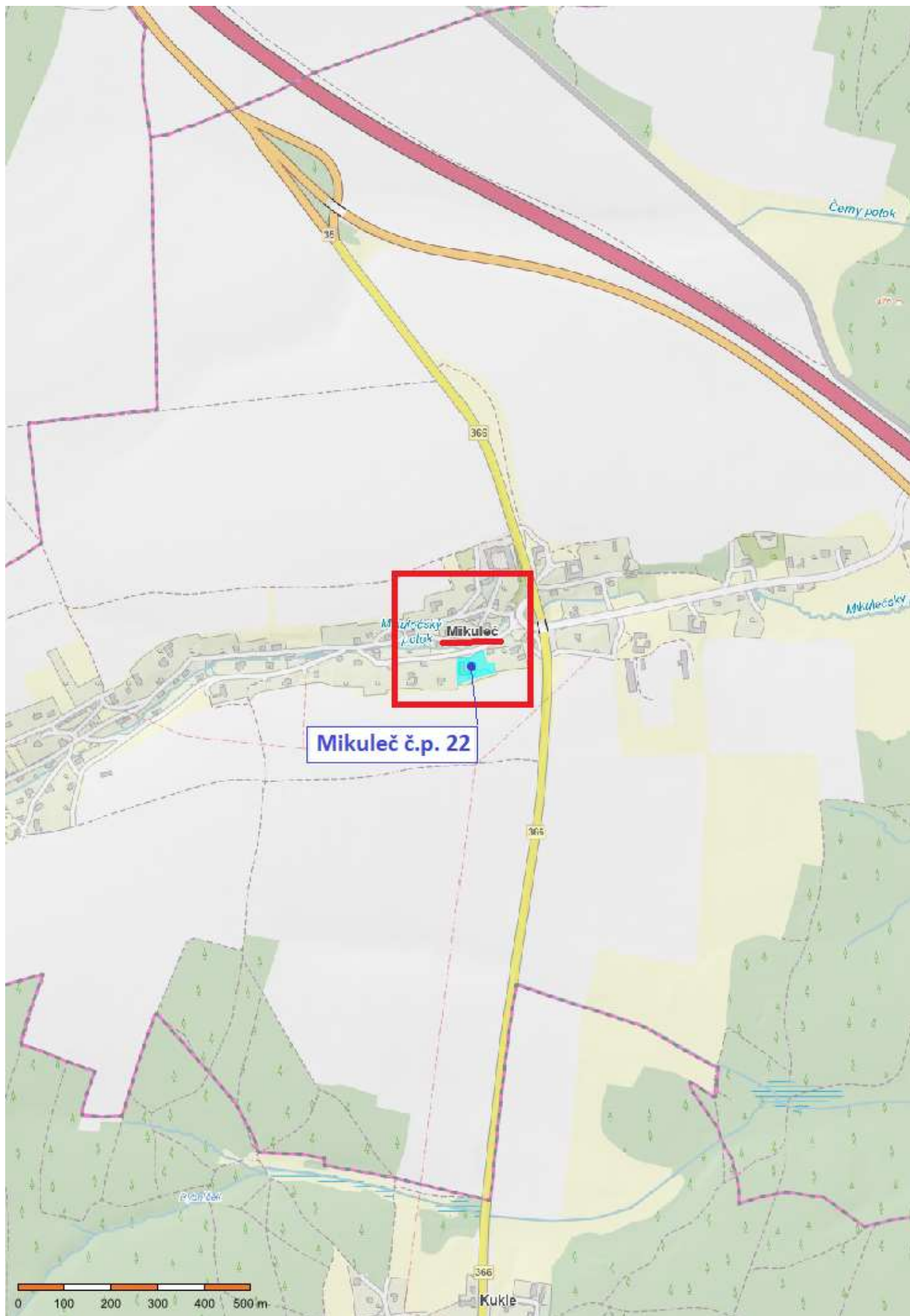




Mikuleč



3117

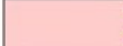






URBANISTICKÁ KONCEPCE

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

		<i>plochy smíšené obytné</i>	Bs
		<i>plochy občanského vybavení</i>	Ovv,Ovh,Ovs,Ok1
		<i>plochy výroby a skladování</i>	Vd,Vz
		<i>plochy technické infrastruktury</i>	T
		<i>plochy dopravní</i>	D
		<i>plochy veřejných prostranství</i>	Q
		<i>plochy lesní</i>	L
		<i>plochy vodní a vodohospodářské</i>	H
		<i>plochy zemědělské - louky a pastviny</i>	Zk
		<i>plochy zemědělské - louky a pastviny, protierozní osevní postup</i>	Zk
		<i>plochy zemědělské - zahrady, sady</i>	Zs
		<i>plochy zemědělské - meze, lada</i>	Zm
		<i>plochy zemědělské - omá půda</i>	Zp
		<i>plochy přírodní - lesní</i>	Pl
		<i>plochy přírodní - louky</i>	Pk

