

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005575/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Plaňany pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 8/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

Počet stran: 19

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. 156 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 129 Plaňany, způsob využití: rod. dům v kat. území Plaňany, obec Plaňany, část obce Plaňany, okres Kolín, zapsáno na LV 965.

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 26.1.2026.

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 uspořádání 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 26.1.2026,
- list vlastnictví č. 965 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 nemovité věci od paní Lýdie Klorusové,
- nájemní smlouva,
- odhad č. 2583/2024 ze dne 10.6.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7625/2024-204. Podání k okamžiku 18.9.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9908/2025-204. Podání k okamžiku 26.11.2025, spárovaný s databází mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10452/2024-204. Podání k okamžiku 16.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1524864,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6878/2025-204. Podání k okamžiku 18.8.2025.

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, 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 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 Středočeský, okres Kolín, obec Plaňany, k.ú. Plaňany
Adresa nemovité věci: Tyršova 129, 281 04 Plaňany

Místopis

Městys Plaňany se nachází ve Středočeském kraji, cca 4 km jižně od města Pečky, cca 13 km východně od města Český Brod a cca 11 km západně od města Kolín. Jedná se o městys se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Kolíně a v Českém Brodě. V městysu se nachází zdravotní středisko, pošta, školy, restaurační zařízení, obchody s potravinami, lékárna, sportovní hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost městysu zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části městysu Plaňany v ulici Tyršova č.p. 129 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Plaňany, Náměstí” se nachází cca 270 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Plaňany zastávka” se nachází cca 830 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
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. 702/6 Městys Plaňany, Tyršova 72, 28104 Plaňany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je pultová s krytinou z lepenky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. PP s automatickými vraty. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. PP domu s výškou stropu 2,09 m je schodiště (2,80 m²), chodba (1,86 m²), sklad (10,51 m²), garáž (21,67 m²), technická místnost (2,78 m²) a kotelná (3,05 m²).

V 1. NP domu s výškou stropu 2,51 m se nachází předsíň (4,94 m²), chodba (11,59 m²), pokoj (16,30 m²), WC (1,57 m²), koupelna (5,78 m²), pokoj (13,37 m²), pokoj (20,18 m²), kuchyň (14,49 m²) a komora (1,55 m²).

Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je se sprchovým koutem. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Dům prošel částečnou rekonstrukcí před cca 5 lety. Dům je v udržovaném stavu.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu (v ulici). Vodu je možné čerpat ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední, elektrickým kotlem (nefunkční), či kamny s výměníkem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 156 stojí stavba rodinného domu č.p. 129. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 275 m². Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a studna. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 702/6 ve vlastnickém právu městysu Plaňany.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 26.1.2026 za účasti paní Lýdie Klorusové. Bylo umožněno 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
 - ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
- Komentář: - hluk (velký provoz)

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:

Nájemní smlouva pro paní Lýdii Klorusovou od dne 2.1.2024 na 36 kalendářních měsíců (do 2.1.2027). Nájemné činí 20.000,-Kč/měsíc. Smluvní strany si smlouvou sjednali předkupní právo nájemce v měsíci lednu roku 2026 ve výši = 3.938.840,-Kč, ve výši 4.239.260,-Kč při uplatnění práva v měsíci lednu roku 2027.

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 vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 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:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 7 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 129 Plaňany

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	275,00 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 Plaňany		
Lokalita:	Pražská 200		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v městysu Plaňany. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 168 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 169 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	1 168,00 m ²		
Zastavěná plocha:	169,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		 Zdroj: realizovaný prodej z 18.9.2024 (V-7625/2024-204) Upravená cena 4 392 000 Kč
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,94		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,91		
Cena	Celkový koeficient K _C		
5 490 000 Kč	0,80		

Název:	Rodinný dům Cerhenice		
Lokalita:	Nádražní 109		
Popis:	Jedná se o rodinný dům, 3+1, který se nachází v Cerhenicích, okr. Kolín. Dům po úpravách - kuchyňská linka vč. spotřebičů - indukční varná deska, horkovzdušná trouba, plastová okna, nové rozvody vody, elektřiny a odpadů, koupelna s oknem, vanou a hydromasážním panelem, interiérové dveře, nová krbová kamna, plovoucí podlahy a dlažba. Vytápění domu zajištěno elektrickým kotlem. Veškeré inženýrské sítě přivedeny - Městská voda, elektřina a kanalizace. Plyn přiveden na hranici pozemku. Kolaudace domu v roce 2015. Výborná dopravní dostupnost, 35 min. Praha nebo 10 min. Kolín či 15 min. Český Brod 19 km. Možnost využití vlakového spoje, 40 min. Hlavní nádraží.		
Pozemek:	312,00 m ²		
Zastavěná plocha:	87,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 26.11.2025 (V-9908/2025-204)	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,03		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	0,99		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
4 950 000 Kč	0,97	4 801 500 Kč	

Název:	Rodinný dům Plaňany - Hradenín		
Lokalita:	č.p. 14		
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+kk (88 m² obytná plocha), který leží na pozemku 311 m² a nachází se v klidné obci Hradenín, nedaleko Kolína. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu střešní krytiny, zateplení části domu a modernizaci veškerých technických systémů, včetně elektřiny, vody a topení. Nově zrenovovaný interiér je prostorný a vkusně zařízený, připravený na pohodlný život. Dispozice domu: - Otevřený obývací pokoj s kuchyňským koutem o rozloze 33,44 m² - Dům nabízí dvě komfortní ložnice - dětský pokoj (11,46 m²) a hlavní ložnici (19,53 m²). - Součástí domu jsou koupelna (5,06 m²), samostatná toaleta (1,27 m²) a prostorná šatna (4,94 m²) - Předsiň (5,27 m²), technická místnost (1,96 m²) a chodba do kotelny (5,29 m²), která má vstup jak z domu, tak z dvora, poskytují dostatek úložného prostoru a praktické uspořádání domu. Tato nemovitost je vybavena kotlem na tuhá paliva, což zajišťuje účinné a ekonomické vytápění. Dům má svou vlastní studnu a septik. Venkovní prostory zahrnují udržovanou zahradu s venkovním krbem a posezením, kde si můžete užít teplé letní večery a rodinné grilování.		
Pozemek:	311,00 m ²		
Zastavěná plocha:	154,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,07		 Zdroj: realizovaný prodej z 16.12.2024 (V-10452/2024-204)
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,99		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 590 000 Kč	0,97	4 452 300 Kč	

Název:	Rodinný dům Plaňany		
Lokalita:	Jiráskova 159		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v městysu Plaňany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 182 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 123 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	182,00 m ²		
Zastavěná plocha:	123,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	1,01		
			Zdroj: realizovaný prodej z 18.8.2025 (V-6878/2025-204)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 300 000 Kč	1,06	4 558 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	4 392 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 550 950 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 801 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 550 950 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 550 950 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 prodejkách 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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 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 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.

2. Nájemní smlouva

2.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva pro paní Lýdii Klorusovou od dne 2.1.2024 na 36 kalendářních měsíců (do 2.1.2027). Nájemné činí 20.000,-Kč/měsíc. Smluvní strany si smlouvou sjednali předkupní právo nájemce v měsíci lednu roku 2026 ve výši = 3.938.840,-Kč, ve výši 4.239.260,-Kč při uplatnění práva v měsíci lednu roku 2027.

Ocenění práv

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada byla stanovena smluvně ve výši:

240 000,- Kč

Hodnota činí

= 240 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 129 Plaňany

4 550 950,- Kč

2. Nájemní smlouva

2.1. Nájemní smlouva

240 000,- Kč

Obvyklá cena

4 551 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set padesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

- udržovaný stav domu,
- dostupnost dopravní.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- provoz.

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, mapio.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. 156 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 129 Plaňany, způsob využití: rod. dům v kat. území Plaňany, obec Plaňany, část obce Plaňany, okres Kolín, zapsáno na LV 965.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.551.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 156 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 129 Plaňany, způsob využití: rod. dům v kat. území Plaňany, obec Plaňany, část obce Plaňany, okres Kolín, zapsáno na LV 965.

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 **4.551.000,- Kč**.

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

- S nemovitostí je spojeno nájemní právo ve prospěch paní Lýdie Klorusové. Znalec považuje nájemné (20.000,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitost v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.311.000,- 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. 965	2
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
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

Ing. Petra Jedličková

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 005575/2026.

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 11:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533581 Plaňany

Kat.území: 721387 Plaňany

List vlastnictví: 965

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. 156

275 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Plaňany, č.p. 129, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 156

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

a) k zajištění dluhů do výše 12.800.000,00 Kč

b) k zajištění dluhů podle čl.III.smlouvy o zřízení zástavního práva č.241009862517,
vzniklých do 31.12.2059, do výše 3.200.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 156

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 241009862517 ze dne
10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:47:50. Zápis proveden
dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kolín

V-3921/2025-204

Pořadí k 14.05.2025 10:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 241009862517 ze dne
10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:47:50. Zápis
proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kolín

V-3921/2025-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 241009862517 ze dne
10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:47:50. Zápis
proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kolín

V-3921/2025-204

o Zákaz zcizení a zatížení

zřizuje se po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 156

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 11:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533581 Plaňany

Kat.území: 721387 Plaňany

List vlastnictví: 965

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 241009862517 ze dne 10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:47:50. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kolín

V-3921/2025-204

Pořadí k 14.05.2025 10:47

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 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 12:24:56. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-9642/2023-204

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

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

Vyhotoveno: 30.12.2025 12:10:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.





















