

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024988/2026

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace a pozemků Bílovice nad Svitavou pro exekuční řízení č.j. 120 EX 8128/22.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor</b>
	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

**OBVYKLÁ CENA**

**150 000 Kč**

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 15.5.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 15.5.2026

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace (LV 930) a na pozemku parc. č. 1231/3 (zahrada) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 3067,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 613 (LV 3067) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 930.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.4.2026.

## 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:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.3.2026 pod č.j. 120 EX 8128/22-118,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.4.2026,

- list vlastnictví č. 3067 ze dne 18.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 930 ze dne 18.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 24.3.2026, 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 24.3.2026,
- vyznění o ohledání ze dne 18.3.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Pozemky
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11213/2025-703. Podání k okamžiku 22.7.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14342/2025-703. Podání k okamžiku 18.9.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6941/2025-703. Podání k okamžiku 7.5.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Rodinná rekreace
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11047/2025-703. Podání k okamžiku 18.7.2025, spárováný s databází Valuo.cz pod číslem #1765812,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14049/2025-703. Podání k okamžiku 12.9.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2431/2026-703. Podání k okamžiku 16.2.2026,
- územní plán obce Bílovice nad Svitavou,
- ohledání proběhlo za účasti spoluvlastníka nemovité věci pí. Miroslavy Vykypělové, která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání.

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.

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 Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Bílovice nad Svitavou, k.ú. Bílovice nad Svitavou  
Adresa nemovité věci: Bílovice nad Svitavou č.e. 72, 664 01 Bílovice nad Svitavou

#### Místopis

Obec Bílovice nad Svitavou se nachází v Jihomoravském kraji, cca 2 km severně od města Brno a cca 6 km jižně od města Adamov. Obcí protéká řeka Svitava. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední 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 nachází obecní úřad, pošta, knihovna, obchody, lékárna, sokolovna, restaurace, kavárna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Bílovice nad Svitavou č.e. 72 v zástavbě rekreačních objektů.

Zastávka autobusu „Bílovice nad Svitavou, železniční stanice” se nachází cca 2 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Bílovice nad Svitavou” se nachází cca 2 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: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1277 Mendelova univerzita v Brně, Zemědělská 1665/1, Černá Pole, 61300 Brno

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepenou rodinnou rekreaci. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří chaty je cca 60 let. Střecha chaty je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna chaty jsou dřevěná jednoduchá. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné prosklené. Fasáda chaty je zateplená. V chatě se nachází obytný prostor o dispozici 1+1. Podlahy v chatě jsou prkenné. Vytápění chaty je lokální s kamny na tuhá paliva. IS nejsou zavedeny. K dispozici je suché WC. K dispozici je společná studna pro celou osadu. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné cestě.

Na pozemku parc. č. St. 613 (LV 3067) stojí stavba rodinné rekreace č.e. 72 (LV 930). Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1231/3 (LV 3067), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Celková plocha pozemků je 213 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Oplocení je drátěné s betonovou podezdívkou. Pozemky jsou v územním plánu obce Bílovice nad Svitavou vedeny jako plochy rekreace (RI). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1277, který je ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

Součástí nemovité věci jsou zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 24.3.2026 za účasti spoluvlastníka nemovité věci pí. Miroslavy Vykypělové, která podala částečné informace, ale neumožnila 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  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Přístup k nemovité věci je přes pozemek ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně.

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

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněné krajinné oblasti - III. zóny.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## **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, 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou 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<sup>2</sup> do 1 000 m<sup>2</sup>,
- typ stavby: rodinná rekreace,
- lokalita: Bílovice nad Svitavou.

### 4.2. Ocenění

#### A) LV 3067 - Pozemky Bílovice nad Svitavou

##### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Bílovice nad Svitavou


##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Bílovice nad Svitavou, zdroj realizovaný prodej z 22.7.2025 (V-11213/2025-703)</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc. č. 429/1 nacházející se v katastrálním území Bílovice nad Svitavou. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 737 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
370 000	737	502,04	1,05	527,14




<b>Název:</b>	<b>Pozemek Bílovice nad Svitavou, zdroj realizovaný prodej z 18.9.2025 (V-14342/2025-703)</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc. č. 943/5 nacházející se v katastrálním území Bílovice nad Svitavou. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 348 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,05				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
174 000	348	500,00	1,08	<b>540,00</b>	

**Název:** Pozemek Ochoz u Brna, zdroj realizovaný prodej z 7.5.2025 (V-7807/2025-702)

**Popis:** Jedná se o pozemky parc. č. 1008 a parc. č. 1007/3 nacházející se v katastrálním území Ochoz u Brna. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 502 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,07				
velikost pozemku -	1,03				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	0,90				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
250 000	502	498,01	0,99	<b>493,03</b>	

Minimální jednotková porovnávací cena	493,03 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	520,06 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	540,00 Kč/m <sup>2</sup>

### 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 [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 613	25	520,06		13 002
zahrada	1231/3	188	520,06		97 771
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>110 773</b>
Velikost spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 2,00 =
					5
					5 386,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu					
					* 0,80 =
					4
					4 309,20
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>213</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>44 309</b>

## B) LV 930 - Rodinná rekreace Bílovice nad Svitavou

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinná rekreace č.e. 72 Bílovice nad Svitavou

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	25,00 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem

srovnávacím.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje přístup k oceňované nemovité věci vzhledem k přístupu k srovnávacím nemovitým věcem.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>1.</b>	<b>Rekreační chata Bílovice nad Svitavou</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.e. 7		
<b>Popis:</b>	Jedná se o zděnou podsklepenou chatu s obytným podkrovím orientovanou na západ na ulici Mladova č.e.7. Hlavní přednosti chaty: dispozice 2+kk, podlahová plocha 42 m <sup>2</sup> . Z obývacího pokoje vstup po schodech do obytného podkroví. U vstupu do chaty je malá krytá terasa. Sklep 9 m <sup>2</sup> v suterénu stavby, sklad na nářadí se vstupem z obou stran chaty. K dispozici vlastní studna s užitkovou vodou. Kuchyňská linka součástí obytného prostoru s keramickou dlažbou a keramickými obklady. Vinylová podlaha v obytných místnostech, keramická dlažba a obklady na toaletě, keramická dlažba v obývacím pokoji, dřevěná podlaha v podkroví. Vytápění litinovými kamny s velkou výhřevností. Rekonstrukce proběhla v roce 2016.		
<b>Pozemek:</b>	400,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	38,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,70	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		0,98	
K8 Přístup k nemovitým věcem		0,90	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
	2 950 000 Kč	0,41	1 209 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
18.7.2025  
(V-11047/2025-703)

<b>2.</b>	<b>Rekreační chata Bílovice nad Svitavou</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.e. 282		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází v obci Bílovice nad Svitavou v ulici Mladova č.e. 282. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 501 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K chatě patří podíl na přístupových pozemcích. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		

<b>Pozemek:</b>	501,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	31,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,03	
K2 Velikosti objektu		0,70	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Přístup k nemovitým věcem		0,90	
<b>Cena</b>	<b>3 590 000 Kč</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>0,43</b>
			<b>Upravená cena</b>
			<b>1 543 700 Kč</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
12.9.2025  
(V-14049/2025-703)

<b>3.</b>	<b>Rekreační chata Bílovice nad Svitavou</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.e. 243		
<b>Popis:</b>	Rekreační chata se nachází v obci Bílovice nad Svitavou č.e. 243. Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 414 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace (není zajištěn z veřejné komunikace).		
<b>Pozemek:</b>	414,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	31,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,98	
K8 Přístup k nemovitým věcem		1,00	
<b>Cena</b>	<b>2 400 000 Kč</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>0,71</b>
			<b>Upravená cena</b>
			<b>1 704 000 Kč</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
16.2.2026  
(V-2431/2026-703)

<b>Srovnatelné nemovité věci</b>												<b>upr. jedn. cena</b>
<b>cena [Kč]</b>	<b>výměra</b>	<b>j. cena</b>	<b>K1</b>	<b>K2</b>	<b>K3</b>	<b>K4</b>	<b>K5</b>	<b>K6</b>	<b>K7</b>	<b>K8</b>	<b>Kc</b>	
1. Rekreační chata Bílovice nad Svitavou												1 209 500,-
2 950 000,-	1	2 950 000,-	1,05	0,70	1,00	0,70	1,00	0,90	0,98	0,90	0,41	
2. Rekreační chata Bílovice nad Svitavou												1 543 700,-
3 590 000,-	1	3 590 000,-	1,03	0,70	1,00	0,70	1,00	1,00	0,95	0,90	0,43	
3. Rekreační chata Bílovice nad Svitavou												1 704 000,-
2 400 000,-	1	2 400 000,-	1,00	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,71	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 209 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 485 733 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 704 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 485 733 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	1 485 733,00
Pozemky parc. č. St. 613 a parc. č. 1231/3	- 110 773,00
	= 1 374 960,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 8,00
	= 171 870,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
	= 103 122,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>103 122 Kč</b>

### Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 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 oblíbenosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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) LV 3067 - Pozemky Bílovice nad Svitavou

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bílovice nad Svitavou

44 309,- Kč

<b>A) LV 3067 - Pozemky Bílovice nad Svitavou</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>45 000 Kč</b>

slovy: Čtyřicet pět tisíc Kč

#### B) LV 930 - Rodinná rekreace Bílovice nad Svitavou

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 72 Bílovice nad Svitavou

103 122,- Kč

<b>B) LV 930 - Rodinná rekreace Bílovice nad Svitavou</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>105 000 Kč</b>

slovy: Jedno sto pět tisíc Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>150 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: Jedno sto padesát tisíc Kč

#### Slabé stránky

- riziko přístupu.

#### 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:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace (LV 930) a na pozemku parc. č. 1231/3 (zahrada) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 3067,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 613 (LV 3067) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 930.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **105.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

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

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 613 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace (LV 930) a na pozemku parc. č. 1231/3 (zahrada) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 3067,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě č.e. 72 Bílovice nad Svitavou, způsob využití: rodinná rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 613 (LV 3067) v kat. území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 930.

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

A) - oplocení.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **105.000,-Kč**.

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**150 000 Kč**

slovy: Jedno sto padesát tisíc 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:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Výřez a legenda územního plánu	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

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.

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 024988/2026.

V Praze 15.5.2026

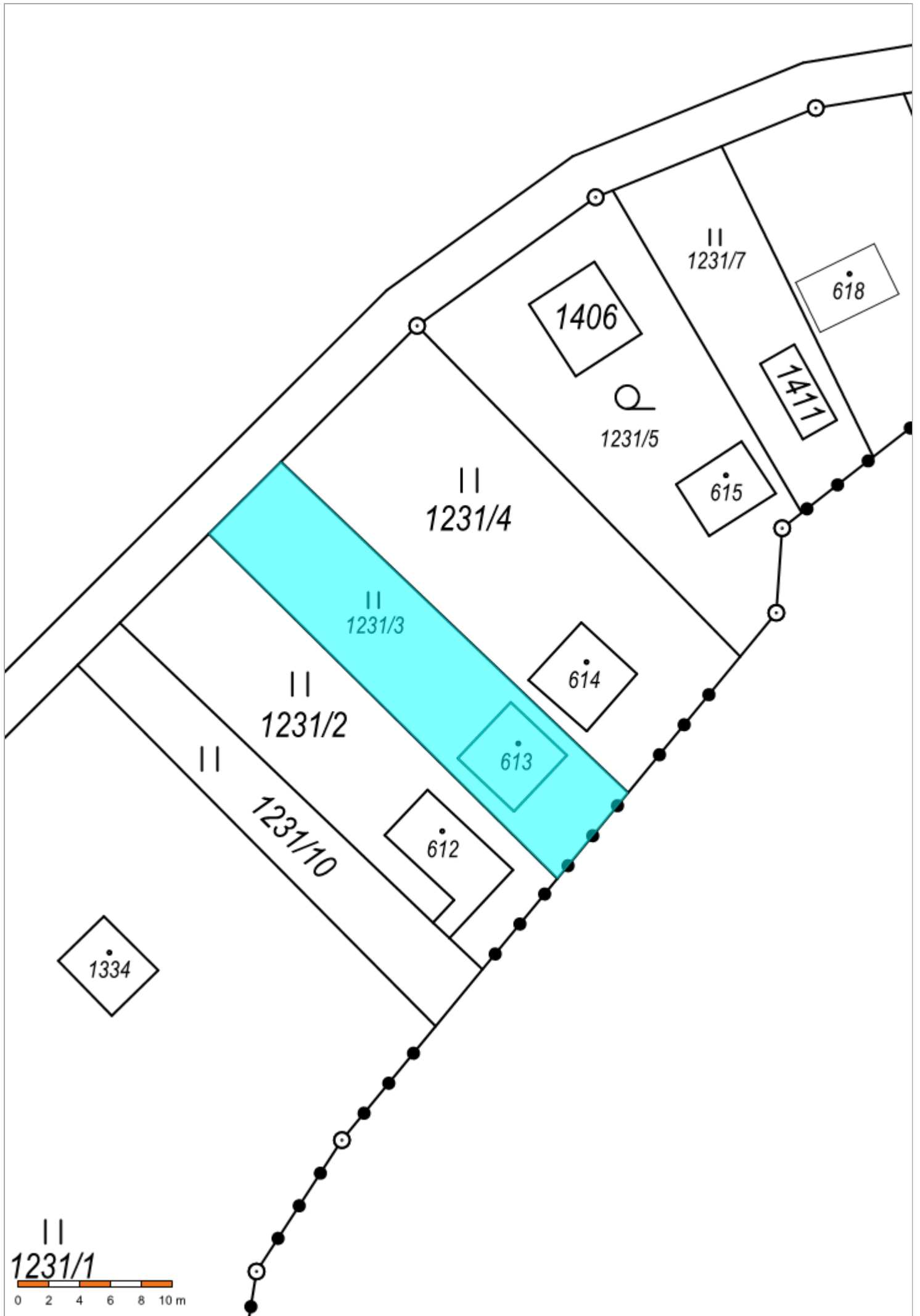


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

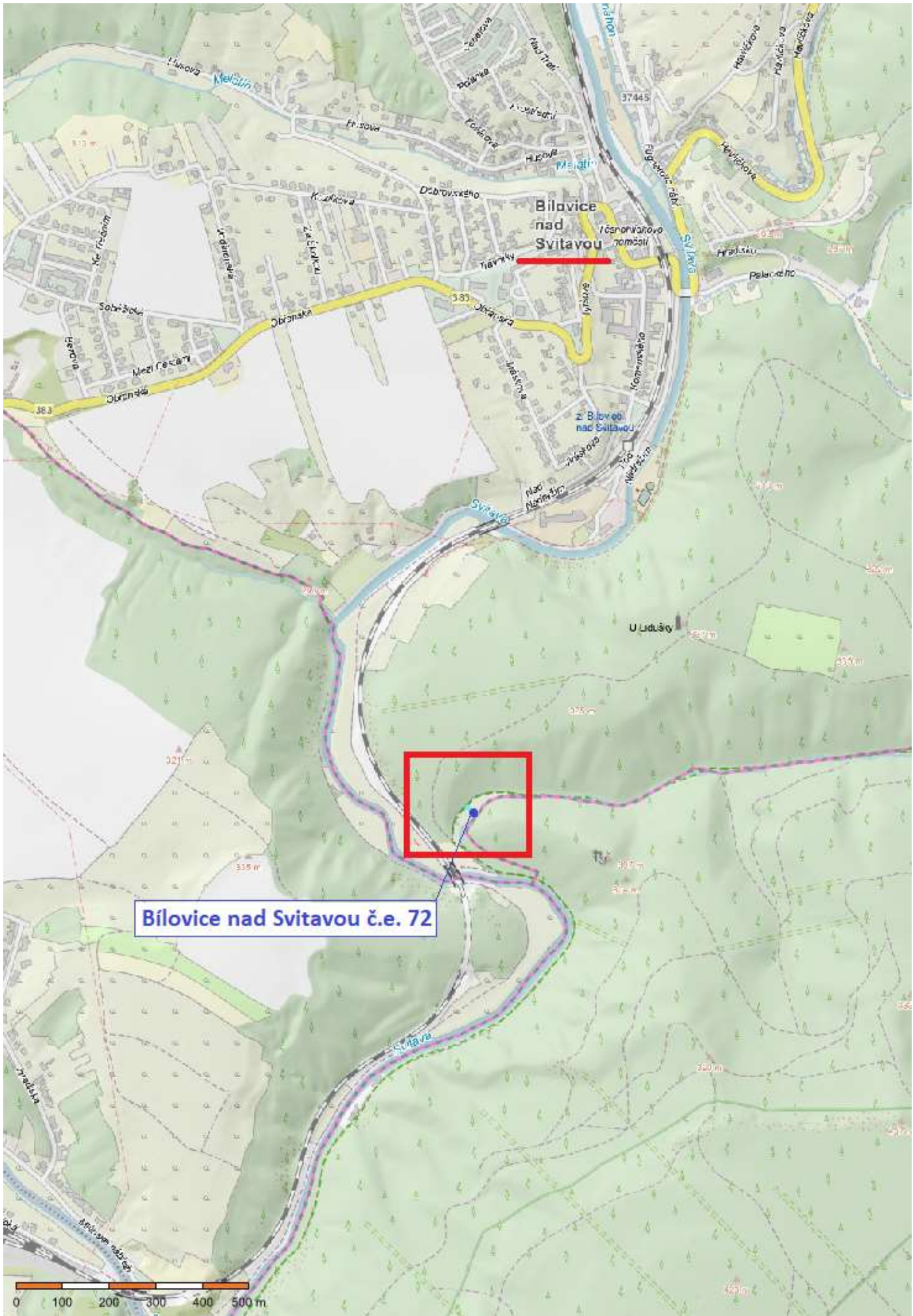
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město













































**Bilovice nad Svitavou č.e. 72**



## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM

stav	návrh
<b>BR</b>	<b>S077</b>
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

### označení ploch

- BR plochy bydlení v rodinných domech
- BD plochy bydlení v bytových domech
- OV plochy občanského vybavení (bez bližšího určení funkčního typu)
- OS plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- OE plochy pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu
- OZ plochy pro hřbitovy
- OT plochy pro tělovýchovu a sport
- SO plochy smíšené obytné
- VD plochy výroby drobné
- VZ plochy zemědělské a lesnické
- RI plochy rekreace
- UP plochy veřejných prostranství
- UZ plochy veřejné (parkové) zeleně
- TI plochy technické infrastruktury
- DS plochy silniční dopravy
- DZ plochy drážní dopravy
- DP plochy záchytných parkovišť
- DG plochy garáží
- ZZ zahrady a sady
- ZT trvalé travní porosty
- ZO orná půda
- NL plochy lesní
- NK plochy zeleně krajinné
- NV plochy vodní a vodohospodářské

