

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031416/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Lány pro exekuční řízení č.j. 139 EX 14311/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
	Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

4 350 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.6.2026

Vyhotoveno: V Praze 12.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 34/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Lány, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 34/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemku parc. č. St. 34/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 35/6 (LV 3872), vše v kat. území Čtyřicet Láňů, obec Svitavy, část obce Lány, okres Svitavy, zapsáno na LV 6873.

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 27.5.2026.

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 Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.3.2026 pod č.j. 139 EX 14311/24-309,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.5.2026,

- list vlastnictví č. 6873 ze dne 30.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.4.2026, 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 17.4.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 22.4.2026,
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti,
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene,
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene „PLYN SVITAVY”,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7089/2025-609. Podání k okamžiku 6.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1150938,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6348/2025-609. Podání k okamžiku 4.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1701599,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7345/2025-609. Podání k okamžiku 15.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1745766.

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 nálezů 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 Pardubický, okres Svitavy, obec Svitavy, k.ú. Čtyřicet Lánů
Adresa nemovité věci: Kapitána Jaroše 47/33, 568 02 Lány

Místopis

Město Svitavy se nachází 59 km severozápadně od Olomouce a spravuje podobce Lačnov, Lány, Město a Předměstí. Svitavy se nacházejí v jihovýchodním výběžku České tabule, známém jako Svitavská pahorkatina, který však už zasahuje do povodí Moravy. Město má vybudovány kompletní inženýrské sítě, poskytuje možnosti nové výstavby rodinných domků, péče o veřejnou zeleň a pořádek jsou na velmi vysoké úrovni. Obyvatelé mohou využívat 2 veřejné knihovny, 2 stálá kina, divadlo, 2 muzea, galerii a 4 další kulturní zařízení. Pracuje zde množství škol, spolků, sdružení a neziskových organizací. Nejen návštěvníkům jsou k dispozici hotely, penziony, restaurace, obchody a různorodé služby. Ke sportu slouží 3 venkovní koupaliště, krytý bazén, 12 hřišť, 10 tělocvičen, 2 otevřené stadiony, 1 zimní stadion a řada dalších sportovišť. Kulturní akce i výstavy se nově odehrávají v multifunkčním, kulturním a vzdělávacím centru Fabrika, ležícím v těsné blízkosti náměstí, které bylo zrekonstruováno za podpory evropských fondů a slouží veřejnosti od května 2008.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Svitavy v části Lány v ulici Kapitána Jaroše č.p./č.o. 47/33 v řadové zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Svitavy, Lány, samoobsluha” se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Svitavy” se nachází cca 1,2 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1424/17 Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, patrový, částečně podsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je zanedbaný. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová s parapety. Vstupní dveře jsou plastové částečně prosklené. Vnější omítky jsou břízkolitové. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. K domu patří malý dvorek a před domem se nachází malá oplocená předzahrádka. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovitosti je z místní zpevněné komunikace s chodníkem a veřejným osvětlením. Na dům plynule navazuje garáž bez č.p./č.e. Jedná se o zděnou budovu obdélníkového tvaru. Střecha garáže je plochá. Vrata garáže jsou plechová. Dům je určen k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 34/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 47. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 205 m². Pozemky parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 34/3 (zastavěná plocha a nádvoří) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a zděná garáž s plechovými vraty. Část garáže stojí na pozemku parc. č. St. 35/6 (LV 3872), který není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu jiného vlastníka. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1424/17 ve vlastnickém právu města Svitavy.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 27.5.2026 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Část stavby garáže je na pozemku soukromého vlastníka.

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 (provoz)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení "PLYN SVITAVY", vstupu a vjíždění v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním PZ na části pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 1127-110/2005 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro GasNet, s.r.o. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3.

Věcné břemeno (podle listiny) za účelem umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 34/1.

Věcné břemeno užívání části pozemku dle GP č. 922-6 b/2001 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3.

Věcné břemeno (podle listiny) umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci; v rozsahu geometrického plánu č. 2005-49/2021 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro ČEZ Distribuce, a. s. pro pozemek parc. č. St. 34/1.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 200 do 300 m²,
- lokalita: město Svitavy.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 47 Svitavy - Lány

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	100,00 m ²
Výměra pozemku:	233,00 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 - Lány			
Lokalita:	Hybešova 328/36			
Popis:	Řadový rodinný dům v blízkosti centra města Svitavy na ulici Hybešova. Nemovitost sestává ze dvou nadzemních podlaží, přičemž dispozice 1. NP tvoří chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj se vstupem do zimní zahrady a následně na zahrádku, dále ložnice a koupelna s WC. Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny tři pokoje, koupelna, samostatné WC a pracovna se vstupem na terasu a půdu. Nemovitost je v dobrém stavu. Před dvěma roky byl nově osazen elektrický kotel, plyn odpojen. Vytápění zajišťováno kotlem nebo krbem s výměníkem. V obývacím pokoji a v jídelně je instalováno podlahové topení. Ve 2. NP je do dvou pokojů zavedena klimatizace. Dům je částečně podsklepen. Na zahradě se nachází zpevněná plocha pro posezení a zahradní domek.			
Pozemek:	256,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 6.10.2025 (V-7089/2025-609)		
K2 Velikosti objektu	0,98			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,85			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
4 700 000 Kč	0,87	4 089 000 Kč		

Název:	Rodinný dům Svitavy - Předměstí		
Lokalita:	Kapitána Nálepky 1346/35		
Popis:	Rodinný dům 4+1, o celkové rozloze pozemku 225 m ² , který se nachází v centru města Svitavy. V domě je vstupní chodba se schodištěm do přízemí a do I. NP. V přízemí je malá chodba, ze které vejde do koupelny s WC, ložnice, a kuchyně, ze které vcházíte do dalšího pokoje. V I. NP jsou 2 pokoje, samostatné WC, a prostorná půdní místnost, se schody na půdu, ze které je možné vybudovat podkrovní bydlení. K dispozici je také prostorný sklep a zahrádka. Dům je vytápěn plynem (nový plynový kotel), možnost nainstalovat krb nebo kamna. Dům má novou střechu.		
Pozemek:	225,00 m ²		
Zastavěná plocha:	113,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,06	 Zdroj: realizovaný prodej z 4.9.2025 (V-6348/2025-609)	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,00		

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 700 000 Kč	0,91	4 277 000 Kč

Název:	Rodinný dům Svitavy - Předměstí	
Lokalita:	Kapitána Nálepky 868/41	
Popis:	Rohový rodinný dům na ulici Kapitána Nálepky ve Svitavách. Dům sestává ze dvou bytových jednotek. Půda je vhodná k vestavbě. Dům je napojený na elektřinu 230/400 V, plyn, vodovod a veřejnou kanalizaci. K dispozici je též půdní prostor a menší terasa v mezi patře. Tato cihlová stavba se rozkládá do dvou podlaží a nabízí šest prostorných místností.	
Pozemek:	227,00 m ²	
Zastavěná plocha:	93,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 15.10.2025 (V-7345/2025-609)
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 200 000 Kč	0,90	4 680 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 089 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 348 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 680 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 348 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 348 667 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 poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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 oblíby.

(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.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení "PLYN SVITAVY", vstupu a vjíždění v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním PZ na části pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 1127-110/2005 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro GasNet, s.r.o. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

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

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:

500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

=

500,- Kč

2.2. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) za účelem umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 34/1.

Věcné břemeno užívání části pozemku dle GP č. 922-6 b/2001 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

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

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 676,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **676,- Kč**

2.3. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci; v rozsahu geometrického plánu č. 2005-49/2021 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro ČEZ Distribuce, a. s. pro pozemek parc. č. St. 34/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

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

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 1 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí = **1 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 47 Svitavy - Lány

4 348 667,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

500,- Kč

2.2. Věcné břemeno (podle listiny)

676,- Kč

2.3. Věcné břemeno (podle listiny)

1 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

2 176,- Kč

Porovnávací hodnota	4 348 667 Kč
Věcné břemeno	2 176 Kč

Obvyklá cena	4 350 000 Kč
slovy: Čtyři miliony tři sta padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost dopravní
- garáž.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- provoz,
- dům k modernizaci.

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. 34/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Lány, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 34/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemku parc. č. St. 34/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 35/6 (LV 3872), vše v kat. území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, část obce Lány, okres Svitavy, zapsáno na LV 6873.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.350.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 34/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Lány, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. St. 34/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemku parc. č. St. 34/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 35/6 (LV 3872), vše v kat. území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, část obce Lány, okres Svitavy, zapsáno na LV 6873.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, garáž.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.350.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování stavby plynárenského zařízení "PLYN SVITAVY", vstupu a vjíždění v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním PZ na části pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 1127-110/2005 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro GasNet, s.r.o. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3. Znalec 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.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) za účelem umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemku parc. č. St. 34/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno užívání části pozemku dle GP č. 922-6 b/2001 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro CETIN a.s. s povinností k pozemkům parc. č. St. 34/1, parc. č. St. 34/2 a parc. č. St. 34/3. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci; v rozsahu geometrického plánu č. 2005-49/2021 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene pro ČEZ Distribuce, a. s. pro pozemek parc. č. St. 34/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní výši **4.347.824,- Kč.**

Obvyklá cena

4 350 000 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta 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:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6873	6
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	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. 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.

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 031416/2026.

V Praze 12.6.2026

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.06.15
13:24:52 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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