

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27949/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 161** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ždírec nad Doubravou, č.p. 162, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 161) a pozemku **p.č. 190/13** - zahrada, vše v k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 27552/25-42

Číslo položky v evidenci posudků:

029698/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22. 4. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 11. 5. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 27552/25-42**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 161** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.492 m², jehož součástí je stavba: **Ždírec nad Doubravou, č.p. 162, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 161) a pozemku **p.č. 190/13** - zahrada o výměře 226 m², vše v k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 27552/25-42**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 850, pro k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 7.4.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená objednavatelem dne 8.4.2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Stavební povolení: přestavba budovy DAS, č.p. 162 ze dne 20.3.1992, které bylo objednavatelem předloženo dne 29.5.2026.

Kolaudační rozhodnutí - "přestavba č.p. 162, včetně přístavby 3,9 x 13,5 m", na stav. parcele č. 161 v kat. území Ždírec n./D. ze dne 31.7.1996, které bylo objednavatelem předloženo 29.5.2026.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a paní Jany Dvořákové, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníci místního šetření pouze ústně a bývalou jednatelkou společnosti pouze telefonicky.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastnicí místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Vysočina
Okres	Havlíčkův Brod
Obec	Ždírec nad Doubravou
Katastrální území	Ždírec nad Doubravou (795640)
Část obce	Ždírec nad Doubravou
Ulice	Chrudimská č. p. 162
PSČ	582 63
Počet obyvatel	3 083
List vlastnictví číslo	850
Vlastník	D & s group, a.s. Chrudimská 162, 58263 Ždírec nad Doubravou

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o podsklepený, zděný komerční objekt členité konstrukce, s nejvýše třemi nadzemními podlažími pod mansardovou, pultovou a plochou střechou krytou taškou betonovou a standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ždírec nad Doubravou, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Chrudimská 162, 582 63 Ždírec nad Doubravou. Parkování je možné ve vlastních garážích a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 437/1 - ostatní plocha a p.č. 432/17 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky a na pozemcích p.č. 432/16 - ostatní plocha a p.č. 941/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Ždírec nad Doubravou.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Na základě kolaudačního rozhodnutí - "přestavba č.p. 162, včetně přístavby 3,9 x 13,5 m", na stav. parcele č. 161 v kat. území Ždírec n./D. ze dne 31.7.1996 stavba obsahuje:

I. podzemní podlaží: prostory k uskladnění potravin a nápojů pro cukrárnu a snack bar;

I. nadzemní podlaží: snack bar s cukrárnou, příprava, sklad potravin, chladárna, terasa, sociální zařízení pro hosty a pro personál, šatna, úklidová komora, vstupní hal, 2x garáže;

II. nadzemní podlaží: chodba, kanceláře, sociální zařízení pro zaměstnance;

III. nadzemní podlaží: chodba, kanceláře, sociální zařízení pro zaměstnance.

Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	betonové	s izolací
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	mansardová, pultová, plochá	
Krytiny střech:	taška betonová, standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	měděné
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky	
Vnitřní obklady keramické:	*	
Schody:	ocelová konstrukce s betonovými (Teraco) stupni a betonové	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená, plastová zdvojená, hliníková zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na TP a plynovým kotlem
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	*	
Vnitřní kanalizace:	*	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Ohřev vody:	*	

Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - zídka z betonových panelů do betonových sloupků
- oplocení - nerezový řetěz na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- zpevněné plochy (asfaltové)
- zpevněné plochy (žulové kostky)
- betonová nakládací rampa
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody (betonové)
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastních garážích
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim

Pozemek: **St. 69, LV 3390** Součástí je stavba: **Hlinsko, č.p. 130, jiná st.**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **13.02.2026**. Právní účinky zápisu k okamžiku **10.03.2026 09:00:00**. Zápis **V-1670/2026-603**
proveden dne **01.04.2026**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 69, LV 3390** Součástí je stavba: **Hlinsko, č.p. 130, jiná st.; 3321, LV 3390**

2. Objekt, k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim

Pozemek: **St. 1265/1, LV 10001** Součástí je stavba: **Hlinsko, č.p. 231, víceúčel**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **18.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **18.12.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **07.01.2025 10:01:05**. Zápis **V-140/2025-603**
proveden dne **29.01.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 1265/1, LV 10001** Součástí je stavba: **Hlinsko, č.p. 231, víceúčel; 94/1, LV 10001; 1211/1, LV 10001; 1211/2, LV 10001; 2665/9, LV 10001; 3650, LV 10001; St. 351/2, LV 10001**

3. Objekt, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: **St. 5105, LV 12841** Součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 3503, výroba**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **02.04.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **13.05.2024 12:04:23**. Zápis **V-2823/2024-601**
proveden dne **04.06.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 5105, LV 12841** Součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 3503, výroba; 1777/13, LV 12841; 1777/100, LV 12841; 1777/107, LV 12841**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim		
Cena nemovité věci (CN)	15 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	786 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	10.3.2026
Upravená cena (UC)	16 315 789,47 Kč	

2. Objekt, k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim		
Cena nemovité věci (CN)	18 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,20	6.667 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	7.1.2025
Upravená cena (UC)	14 506 769,83 Kč	

3. Objekt, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod		
Cena nemovité věci (CN)	15 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	4.159 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,88	13.5.2024
Upravená cena (UC)	14 055 208,86 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		14 055 208,86 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	14 959 256,05 Kč
Maximální cena		16 315 789,47 Kč
Obvyklá cena		14 960 000,– Kč
Obvyklá cena		14 960 000,– Kč

II. Věcné břemeno vážnoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení distribuční soustavy, přístupu a příjezdu v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou soustavy, odstraňování a oklešťování stromů a jiných porostů ohrožujících bezpečný a spolehlivý provoz soustavy v rozsahu dle geom. plánu č. 880-54/2005, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 13.3.2007, právní účinky ke dni 3.4.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 161

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	14 960 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 8. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 27552/25-42**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 161** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.492 m², jehož součástí je stavba: **Ždírec nad Doubravou, č.p. 162, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 161) a pozemku **p.č. 190/13** - zahrada o výměře 226 m², vše v k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

14 960 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)
Cena slovy: čtrnáctmilionůdevětsetšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

14 950 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)
Cena slovy: patnáctmilionůjednoosmdesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Stavební povolení: přestavba budovy DAS, č.p. 162 ze dne 20.3.1992

Kolaudační rozhodnutí - "přestavba č.p. 162, včetně přístavby 3,9 x 13,5 m", na stav. parcele č. 161 v kat. území Židrec n./D. ze dne 31.7.1996

Fotodokumentace





Čj. výst. SP 42/92 - Or

Ve Žďírce n. Doubravou dne 20.3.1992

1. DAS spol.s r.o. Ždírec n./D.
2. Švanda Miloslav, Ždírec n./D.110
3.
4.

STAVEBNÍ POVOLENÍ

DAS spol.s r.o. ve Žďírce n./D. požádal(i) dne 19.3.1992

o vydání stavebního povolení na Přestavbu budovy DAS, č.p.162

pro jehož umístění bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby č.j. dne
 Místní národní výbor ve Žďírce n. Doubravou příslušný podle § 117 zák. č. 50/1976 Sb. (stavební zákon), projednal žádost ve stavebním řízení a
 dotyčnými orgány státní správy a se známými účastníky řízení.

Po přezkoumání žádosti podle § 62 zákona č. 50/1976 Sb. stavební úřad rozhodl takto:

stavba Přestavba č.p.162, včetně přístavby 3,9x13,5 m

na pozemku parc. č. st.161 kat. území Ždírec n./D. se podle § 66
 stavebního zákona

povoluje.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí. Jen ve výjimečných případech bude povolena drobná změna schválené dokumentace. Změna nesmí být provedena bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy podle rozhodnutí o umístění stavby orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou.
3. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
4. Stavba bude dokončena nejpozději do 20.3.1994

5. Stavbu bude provádět (adresa oprávněné organizace)

- stavba bude provedena svépomocí-odborný dozor bude vykonávat :

- stavbu bude provádět organizace sama pro sebe, za odborné vedení a provádění stavby odpovídá :

Ing. Teufl

6. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 83/1976 Sb. upravující obecné technické požadavky na provádění staveb.
7. Při stavbě budou dodrženy příslušné technické normy, zejména ČSN 73 2310 - Provádění zděných konstrukcí, 73 3050 - Zemní práce, 73 4205 - Komíny, 73 4301 - Obytné budovy, případně další.
8. Další připomínky:

Stavební povolení pozbývá platnost, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude zahájena stavba.

Odůvodnění:

Stavební úřad v provedeném stavební řízení přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v ust. § 62 stavebního zákona a zjistil, že uskutečněním (ani užíváním) stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepříměně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení shledal důvody, které by bránily povolení stavby.

570/1990

Správní poplatek dle vyhl. FMF č. 162/1976 Sb. byl zaplacen (příložená složenka v hodnotě) ve výši Kčs 500,-

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV v Havlíčkově Brodě, podáním u Místního národního výboru ve Zdírci n. Doubravou, referátu reg. rozvoje a úz. pl. OÚ Havl. Brod s podáním u stavebního úř. ve Zdírci n./D.

Stavba nesmí být zahájena, pokud stavební povolení nenabude právní moci (§52 správ. řádu).

Jako účastník stavebního řízení se vzdávám práva na odvolání
DAS zdiřec n./D.
Svanda Miloslav.

předseda komise plánovací,

X výstavby a dopravy

vedoucí stavebního úřadu
Ing. Milan Onlík

Obdrží:



Středisko geodezie Havl. Brod

TOTO ROZHODNUTÍ NABYLO PRÁVNÍ MOCI DNE

1992

30. III. 1992

Obecní úřad

ZDÍREC nad Doubravou

Stavební úřad

OBECNÍ ÚŘAD VE ŽDÍRCI NAD DOUBRAVOU

STAVEBNÍ ÚŘAD

PSČ 582 63

Školní 500

Telefon 0453/5233,5283

č.j.SP 220/96 - Or

Ve Ždírci n./D.dne 31.7.1996

1.DAS,s.r.o.,Chrudimská 162,Ždírec n./D.

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Obecního úřadu ve Ždírci nad Doubravou vydal dne 20.3.1992 pod č.j.SP 42/92-Or stavební povolení pro stavbu

"Přestavba čp.162,včetně přístavby 3,9 x 13,5 m"
na stav.parcele č.161 v kat.území Ždírec n./D.

Dne 19.12.1994 byl pod č.j.SP 207/94-Or prodloužen termín k dokončení stavby a zároveň povolena změna výše uvedené stavby před jejím dokončením,dle nově předložené dokumentace.

Po přezkoumání návrhu na kolaudaci ze dne 3.7.1996 a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením,konaného dne 30.7.1996 Stavební úřad ve Ždírci n./D. podle § 82 odst.1 zák.č.50/1976 Sb.ve znění zák.č.262/1992 Sb. a č.43/1994 Sb. (dále jen stavební zákon)

p o v o l u j e
užívání uvedené stavby.

Stavba obsahuje:

Suterén - prostory k uskladnění potravin a nápojů pro cukrárnu a snack-bar.

- 1.NP - Snack-bar s cukrárnou,přípravná,sklad potravin,chladiřna, terasa
Soc.zařízení pro hosty a pro personál,šatna,úklidová komora.
Vstupní hala,2 garáže
- 2.NP - chodba,kanceláře firmy,sociální zařízení pro zaměstnance.
- 3.NP - chodba,kanceláře firmy,sociální zařízení pro zaměstnance.

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst.2 stavebního zákona a § 43 odst.2 vyhlášky č.85/1976 Sb.ve znění vyhl.č.378/1992 Sb.tyto podmínky:

- 1)Vzhledem k tomu,že okna schodiště ve 2.NP jsou v požárně nebezpečném prostoru kanceláří,musí být okna provedena s požární odolností dle požární zprávy - závadu nutno odstranit do 31.8.1996.

2) Ve 2.NP bude viditelně označen směr úniku v případě požáru - závalu nutno odstranit do 31.8.1996

O odstranění závad č.1 a 2 podá investor písemnou zprávu na Hasičský záchranný sbor Havl.Brod a Stavební úřad Ždírec n./D.

3) Do 31.8.1996 předá investor na stavební úřad opravené půdorysy se zakreslenými změnami.

O d ů v o d n ě n í :

Stavba byla provedena v souladu se stavebním povolením a ověřenou dokumentací a bez závad.

Užíváním stavby nebude ohroženo životní prostředí ani zájmy společnosti, či jiných účastníků řízení. Drobné nedodělky nebránící užívání stavby jsou stanoveny v podmínkách tohoto rozhodnutí.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Havl.Brod, podáním u stavebního úřadu ve Ždírci n./D.



vedoucí stavebního úřadu
Ing.Milan Orlík

převzal osobně dne 1. 8. 1996

D A S spol.s r.o.
50263 Ždírec n. Doubravou 182
2

FRÜHAUFEROVA

TOTO ROZHODNUTÍ NABÝLO PRÁVNÍ MOCI DNE 19. 8. 1996

Obecní úřad
ŽDÍREC nad Doubravou
Stavební úřad

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **029698/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 5. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com