# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 039269/2026

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





### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu č.p. 390 a č.p. 431 Markovice pro exekuční řízení č.j. 130 EX 1165/25.

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

| **Zadavatel:** | **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD MOST, JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor** |
|---|---|
| | Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most |

| **OBVYKLÁ CENA** | **481 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 23 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.08.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 26.08.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velkosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 468 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 390 Markovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, pozemku parc. č. St. 604 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 431 Markovice, způsob využití: rod. dům, a pozemku parc. č. 870/47 (ostatní plocha) vše v kat. území Markovice, obec Žleby, část obce Markovice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 10009.

## 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 24.06.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]*“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jana Parasky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.5.2026 pod č.j. 130 EX 1165/25-54/E 1.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.6.2026,

- list vlastnictví č. 10009 ze dne 20.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.5.2026, 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 14.5.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 21.5.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2760/2026-205 . Právní účinky zápisu k okamžiku 12.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1896298,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-202/2026-603. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.1.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1858769,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4374/2026-603. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.6.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1858664.

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 šetřením 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 popsaná 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 děli 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 Středočeský, okres Kutná Hora, obec Žleby, k.ú. Žleby
Adresa nemovité věci: Žleby - Markovice 390 a 431, 286 01 Žleby - Markovice

### Místopis

Obec Žleby se nachází cca 7,5 km jihovýchodně od města Čáslav, cca 27 km jihovýchodně od města Kolín a cca 27 km jihozápadně od města Chrudim. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať. V současné době ve vsi funguje pošta, praktický lékař pro děti i dospělé, základní a mateřská škola a také veřejná knihovna. K sportovnímu vyžití slouží občanům tělocvična a hřiště. Ve vesnici proběhla celková plynofikace a byl vybudován vodovod. Již od roku 1896 zde působí tělovýchovná jednota Sokol, která je společně se sborem hasičů hybnou pákou rozličných sportovních i kulturních akcí. Hojné účasti se těší cvičení aerobiku a kalanetiky, den dětí, pálení čarodějnic, Souboj titánů a Fialková zábava. Zdejší kankán se stal proslulým v širokém okolí.

Markovice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Žleby. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce č.p. 390 a č.p. 431 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Žleby, Markovice, lom" se nachází cca 800 m od oceňované nemovité věci.

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☒ ostatní plocha | ☐ orná půda | |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | ☐ jiný | |
| Využití pozemků: | ☒ RD ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže | ☐ jiné | |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna | |
| | ☐ ostatní | | | |
| Přípojky: | ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace | ☐ / ☐ plyn | | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | ☐ MHD ☐ železnice | ☒ autobus | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | | ☐ dálnice/silnice I. tř. | ☒ silnice II.,III.tř. | |
| Poloha v obci: | | okrajová část - smíšená zástavba | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc. č. 870/44 | Šuchal Juraj, Markovice 431, 28601 Žleby |
| parc. č. | cizí spoluvlastnící |
| parc. č. 870/42 | Novotná Michaela, Markovice 389, 28601 Žleby |

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 390 Markovice

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený přízemní rodinný dům č.p. 390 Markovice s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýř a bleskosvod. Součástí střechy jsou komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci vedené přes vedlejší pozemek, která je ve vlastnictví cizích vlastníků.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 468 se z části nachází stavba rodinného domu č.p. 390. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 490 $m^2$. Na tento pozemek navazuje pozemek parc. č. 870/47, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o výměře 1081 $m^2$ a pozemek parc. č. St. 539, který je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o ploše 28 $m^2$. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky relativně pravidelného tvaru, rovinaté, travnaté a udržované. Na pozemcích se dále nacházejí dvě samostatně stojící garáž, pergola a kolna. Nemovitá věc se nachází v klidné obytné lokalitě.

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

Příslušenstvím nemovité věci je garáž, pergola a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Rodinný dům č.p. 431 Markovice

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený přízemní rodinný dům č.p. 431 Markovice. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci vedené přes vedlejší pozemek, která je ve vlastnictví cizích vlastníků.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 604 se z velké části nachází stavba rodinného domu č.p. 431. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 460 $m^2$. Pozemek je pravidelného tvaru. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 870/44, který je ve vlastnictví cizího vlastníka.

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

Příslušenstvím nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.
Ohledání bylo provedeno dne 24.6.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil 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 |
| ANO | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| Komentář: Přístup k rodinným domům je přes pozemky, které jsou ve vlastnictví cizích vlastníků. | |

| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |
| Komentář: - chráněná ložisková území.<br>- v dosahu je Kamenolom Markovice. | |

| **Věcná břemena a obdobná zatížení:** | |
|---|---|
| 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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou 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:
- lokalita: Markovice a okolí cca 10 km.

## 4.2. Ocenění

### RD č.p. 390

#### 1. Porovnávací hodnota

**1.1. Rodinný dům č.p. 390 Markovice**

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Zastavěná plocha:** | 191,00 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 1 599,00 $m^2$ |

**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:**

**1. Rodinný dům Žleby**

**Lokalita:** Příčná 245, 28561

**Popis:** Jedná se o dům o dispozici 3+1. Celková plocha domu je 120 m2. Je připravený k rekonstrukci. Dům se nachází na konci klidné slepé ulice. Dispozičně i umístěním se jedná o ideální bydlení pro rodinu. Součástí nemovitosti je zahrada o ploše 472 m2. Po vchodu do domu se nachází předsíň se vstupem do pokoje, obývacího pokoje a dále do kuchyně, kde je i koupelna a WC. V horním patře je jeden pokoj, rozestavěná koupelna a půdní část. Dům je z části podsklepený. Voda je v domě řešená z vlastní studny a odpad jde do vlastního septiku. Dům má plastová okna, odpady v plastu a elektřinu v mědi. Součástí domu je také garáž. Na zahradě se nachází prostorná stodola, která může sloužit jako druhá garáž či k uskladnění zahradní techniky a dalších věcí. Ve Žlebech je škola, školka, obchod, pekárna, pošta, doktor a krásný zámek.

**Pozemek:** 472,00 $m^2$

**Zastavěná plocha:** 140,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 0,85 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 1,10 |



Zdroj: realizovaný prodej z 12.5.2026 (V-2760/2026-205)

| Cena | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
|---|---|---|
| 2 590 000 Kč | 1,13 | **2 926 700 Kč** |

**2. Rodinný dům Ronov nad Doubravou**

**Lokalita:** U stadionu 69, 53842

**Popis:** Jedná se o rodinný dům v srdci Ronova nad Doubravou vám nabídne krásné bydlení ve venkovském stylu s užitnou plochou 111 m2. Dva propojené pokoje s funkční pecí přímo vybízejí k vytvoření útulného obývacího prostoru, kde se teplo šíří stejně jako pohoda domova. V dalším pokoji vás pak přivítají kachlová kamna. Pro ty co hledají tradiční vytápění, tak do domu je zaveden plyn. V samostatném pokoji je rychlé přitápění vafky, v hlavní části domu je plyn zaveden pouze ke kuchyňskému vařiči. Dům je v dobrém stavu a je možné v něm okamžitě bydlet. Postupně si můžete bydlení přizpůsobovat podle svých představ.

**Pozemek:** 484,00 $m^2$

**Zastavěná plocha:** 169,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 0,75 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z

| | | |
|---|---|---|
| K6 Celkový stav | 0,90 | 13.1.2026 (V-202/2026-603) |
| K7 Vliv pozemku | 1,10 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 3 630 000 Kč | 0,86 | **3 121 800 Kč** |

**3. Rodinný dům Bousov**

**Lokalita:** č.p. 57, 53843

**Popis:** Jedná se o kamenný dům s klenbami po částečné rekonstrukci. Dispozice: 1NP - vstupní chodba, ložnice, dětský pokoj, kuchyně a koupelna s WC 2NP - půda o velikosti 180 m2 - možnost půdní vestavby 1PP - sklep 15 m2 Dům napojen el 230, 400, plyn, obecní vodovod a kanalizaci. Na pozemku vlastní studna. Topení řešeno plynovým kotlem včetně ohřevu vody. Osazeny deskové radiátory. Voda a odpady jsou již rozvedeny v plastu. El rozvody v hliníku. Na dům navazují chlévy a velká stodola. U domu je altán pro venkovní posezení. Parkování na pozemku s vjezdem z vedlejší ulice. Samostatný vjezd na vrchní i spodní část pozemku.

**Pozemek:** 1 039,00 $m^2$

**Zastavěná plocha:** 228,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,95 |
| K3 Poloha | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,97 |
| K6 Celkový stav | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku | 1,05 |



Zdroj: realizovaný prodej z 17.6.2026 (V-4374/2026-603)

| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
|---|---|---|
| 3 550 000 Kč | 0,78 | **2 769 000 Kč** |

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena** [Kč] | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **K6** | **K7** | **KC** | |
| 1. Rodinný dům Žleby | | | | | | | | | | | 2 926 700,- |
| 2 590 000,- | 1 | 2 590 000,- | 1,00 | 1,10 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,13 | |
| 2. Rodinný dům Ronov nad Doubravou | | | | | | | | | | | 3 121 800,- |
| 3 630 000,- | 1 | 3 630 000,- | 1,05 | 1,10 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 0,86 | |
| 3. Rodinný dům Bousov | | | | | | | | | | | 2 769 000,- |
| 3 550 000,- | 1 | 3 550 000,- | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,97 | 0,90 | 1,05 | 0,78 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 769 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 939 167 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 121 800 Kč/ks |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | | |
|---|---|---|
| Průměrná jednotková cena | | **2 939 167 Kč/ks** |
| **Porovnávací hodnota před korekcí ceny** | 2 939 167,00 | |
| Velikost minoritního spoluvlastnického podílu | × 1,00 / 6,00 | |
| = | 489 861,17 | |
| Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů | × 0,65 | |
| = | 318 409,76 | |
| Riziko přístupu | × 0,90 | |
| = | 286 568,78 | |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | | **286 569 Kč** |

# RD č.p. 431

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Rodinný dům č.p. 431Markovice

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|---|---|
| **Zastavěná plocha:** | 185,00 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 460,00 $m^2$ |

**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:**

| | |
|---|---|
| **1.** | **Rodinný dům Žleby** |
| **Lokalita:** | Příčná 245, 28561 |
| **Popis:** | Jedná se o dům o dispozici 3+1. Celková plocha domu je 120 m2. Je připravený k rekonstrukci. Dům se nachází na konci klidné slepé ulice. Dispozičně i umístěním se jedná o ideální bydlení pro rodinu. Součástí nemovitosti je zahrada o ploše 472 m2. Po vchodu do domu se nachází předsíň se vstupem do pokoje, obývacího pokoje a dále do kuchyně, kde je i koupelna a WC. V horním patře je jeden pokoj, rozestavěná koupelna a půdní část. Dům je z části podsklepený. Voda je v domě řešená z vlastní studny a odpad jde do vlastního septiku. Dům má plastová okna, odpady v plastu a elektřinu v mědi. Součástí domu je také garáž. Na zahradě se nachází prostorná stodola, která může sloužit jako druhá garáž či k uskladnění zahradní techniky a dalších věcí. Ve Žlebech je škola, školka, obchod, pekárna, pošta, doktor a krásný zámek. |
| **Pozemek:** | 472,00 $m^2$ |

**Zastavěná plocha:** 140,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 0,85 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 0,90 |



Zdroj: realizovaný prodej z 12.5.2026 (V-2760/2026-205)

| **Cena** | **Celkový koeficient Kc** | **Upravená cena** |
|---|---|---|
| 2 590 000 Kč | 0,76 | **1 968 400 Kč** |

**2. Rodinný dům Ronov nad Doubravou**

**Lokalita:** U stadionu 69, 53842

**Popis:** Jedná se o rodinný dům v srdci Ronova nad Doubravou vám nabídne krásné bydlení ve venkovském stylu s užitnou plochou 111 m2. Dva propojené pokoje s funkční pecí přímo vybízejí k vytvoření útulného obývacího prostoru, kde se teplo šíří stejně jako pohoda domova. V dalším pokoji vás pak přivítají kachlová kamna. Pro ty co hledají tradiční vytápění, tak do domu je zaveden plyn. V samostatném pokoji je rychlé přitápění vafky, v hlavní části domu je plyn zaveden pouze ke kuchyňskému vařiči. Dům je v dobrém stavu a je možné v něm okamžitě bydlet. Postupně si můžete bydlení přizpůsobovat podle svých představ.

**Pozemek:** 484,00 m$^2$

**Zastavěná plocha:** 169,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 0,75 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku | 0,90 |



Zdroj: realizovaný prodej z 13.1.2026 (V-202/2026-603)

| **Cena** | **Celkový koeficient Kc** | **Upravená cena** |
|---|---|---|
| 3 630 000 Kč | 0,60 | **2 178 000 Kč** |

**3. Rodinný dům Bousov**

**Lokalita:** č.p. 57, 53843

**Popis:** Jedná se o kamenný dům s klenbami po částečné rekonstrukci. Dispozice: 1NP - vstupní chodba, ložnice, dětský pokoj, kuchyně a koupelna s WC 2NP - půda o velikosti 180 m2 - možnost půdní vestavby 1PP - sklep 15 m2 Dům napojen el 230, 400, plyn, obecní vodovod a kanalizaci. Na pozemku vlastní studna. Topení řešeno plynovým kotlem včetně ohřevu vody. Osazeny deskové radiátory. Voda a odpady jsou již rozvedeny v plastu. El rozvody v hliníku. Na dům navazují chlévy a velká stodola. U domu je altán pro venkovní posezení. Parkování na pozemku s vjezdem z vedlejší ulice. Samostatný vjezd na vrchní i spodní část pozemku.

**Pozemek:** 1 039,00 m$^2$

**Zastavěná plocha:** 228,00 m$^2$

| **Použité koeficienty:** | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | 0,90 | |
| K3 Poloha | 0,90 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 | |
| K6 Celkový stav | 0,80 | |
| K7 Vliv pozemku | 0,85 | |
| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
| 3 550 000 Kč | 0,52 | **1 846 000 Kč** |



Zdroj: realizovaný prodej z 17.6.2026 (V-4374/2026-603)

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena** [Kč] | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **K6** | **K7** | **KC** | |
| 1. Rodinný dům Žleby | | | | | | | | | | | 1 968 400,- |
| 2 590 000,- | 1 | 2 590 000,- | 1,00 | 1,05 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 0,76 | |
| 2. Rodinný dům Ronov nad Doubravou | | | | | | | | | | | 2 178 000,- |
| 3 630 000,- | 1 | 3 630 000,- | 1,05 | 1,05 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 0,60 | |
| 3. Rodinný dům Bousov | | | | | | | | | | | 1 846 000,- |
| 3 550 000,- | 1 | 3 550 000,- | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,80 | 0,85 | 0,52 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 846 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 997 467 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 178 000 Kč/ks |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná jednotková cena | | | **1 997 467 Kč/ks** |
| **Porovnávací hodnota před korekcí ceny** | | 1 997 467,00 | |
| Velikost minoritního spoluvlastnického podílu | | × 1,00 / 6,00 | |
| | = | 332 911,17 | |
| Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů | | × 0,65 | |
| | = | 216 392,26 | |
| Riziko přístupu | | × 0,90 | |
| | = | 194 753,03 | |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | | | **194 753 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 případně 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 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.

(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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních 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 potencionálních 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 přikládaná 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 ponížit, 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 K1 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

### RD č.p. 390

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p. 390 Markovice 286 569,- Kč

| RD č.p. 390 | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **286 000 Kč** |
| slovy: Dvě stě osmdesát šest tisíc Kč | |

### RD č.p. 431

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p. 431Markovice 194 753,- Kč

| RD č.p. 431 | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **195 000 Kč** |
| slovy: Jedno sto devadesát pět tisíc Kč | |

| **Obvyklá cena** | **481 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Čtyři sta osmdesát jedna tisíc Kč | |

#### Slabé stránky

- riziko přístupu,
- lokalita.

#### 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 věcí, 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 ideálního spoluvlastnického podílu o velkosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 468 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 390 Markovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, pozemku parc. č. St. 604 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 431 Markovice, způsob využití: rod. dům, a pozemku parc. č. 870/47 (ostatní plocha) vše v kat. území Markovice, obec Žleby, část obce Markovice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 10009.

**Odpověď**

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **481.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

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

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velkosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 468 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 390 Markovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 539 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemku parc. č. 870/47 (ostatní plocha) vše v kat. území Markovice, obec Žleby, část obce Markovice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 10009.

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velkosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 604 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 431 Markovice, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Markovice, obec Žleby, část obce Markovice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 10009.

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

A) - garáž, pergola a kolna.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **286.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **195.000,- Kč.**

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

A), B) - nezjištěny.

## 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-technické 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. 10009 | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 2 |

## 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
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 prvého 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 039269/2026.

V Praze 26.08.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.08.26 14:55:16 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *20.04.2026 22:24:00*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 130EX 1165/25 pro JUDr. Jan Paraska soudní exekutor Exekutorský úřad Most*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534668 Žleby**

Kat.území: **797651 Žleby** List vlastnictví: **10009**

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Bělková Tatiana, č.p. 46, 43157 Chbany** | **665427/6563** | **1/6** |
| **Kášová Ivana, 5. května 316, 28571 Vrdy** | **735926/1448** | **1/6** |
| **Novotná Michaela, Markovice 389, 28601 Žleby** | **785211/0838** | **1/6** |
| **Šuchal Juraj, Markovice 431, 28601 Žleby** | **670311/7212** | **1/6** |
| **Šúchalová Eva, č.p. 50, 44001 Bitozeves** | **865307/0965** | **1/6** |
| **Šúchalová Zdenka, Na Průhoně 412, 28571 Vrdy** | **855212/0962** | **1/6** |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **St. 468** | **490** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná ložisková území** |
| *Součástí je stavba:* **Markovice, č.p. 390, rod.dům** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 468** | | | | |
| **St. 539** | **28** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná ložisková území** |
| *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 539** | | | | |
| **St. 604** | **460** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Součástí je stavba:* **Markovice, č.p. 431, rod.dům** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 604** | | | | |
| **870/47** | **1081** | **ostatní plocha** | **ostatní komunikace** | **chráněná ložisková území** |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most**

*Povinnost k*

**Šúchalová Eva, č.p. 50, 44001 Bitozeves, RČ/IČO: 865307/0965**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1165/2025 -16/E1 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 08:42:28. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Most Z-319/2026-508**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/6**

*Povinnost k*

**Šúchalová Eva, č.p. 50, 44001 Bitozeves, RČ/IČO:**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *20.04.2026 22:24:00*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534668 Žleby**

Kat.území: **797651 Žleby** List vlastnictví: **10009**

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**865307/0965**
**Parcela: St. 468, Parcela: St. 539, Parcela: St. 604, Parcela: 870/47**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-1165/2025 -42/E 1 ze dne 05.02.2026. Právní moc ke dni 16.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 08:43:24. Zápis proveden dne 09.02.2026; uloženo na prac. Kutná Hora**

**Z-418/2026-205**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Most 130 EX-1165/2025 -43/E 1 ze dne 17.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2026 01:00:11. Zápis proveden dne 20.02.2026; uloženo na prac. Kutná Hora**

**Z-598/2026-205**

*Plomby a upozornění* – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Výpis z rozhodnutí o dědictví Okresní soud v Kutné Hoře 1 D-116/2025 -67 ze dne 15.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2026 10:20:39. Zápis proveden dne 26.01.2026.**

**V-227/2026-205**

| *Pro:* | | *RČ/IČO:* |
|---|---|---|
| | **Šuchal Juraj, Markovice 431, 28601 Žleby** | **670311/7212** |
| | **Bělková Tatiana, č.p. 46, 43157 Chbany** | **665427/6563** |
| | **Novotná Michaela, Markovice 389, 28601 Žleby** | **785211/0838** |
| | **Šúchalová Eva, č.p. 50, 44001 Bitozeves** | **865307/0965** |
| | **Kášová Ivana, 5. května 316, 28571 Vrdy** | **735926/1448** |
| | **Šúchalová Zdenka, Na Průhoně 412, 28571 Vrdy** | **855212/0962** |

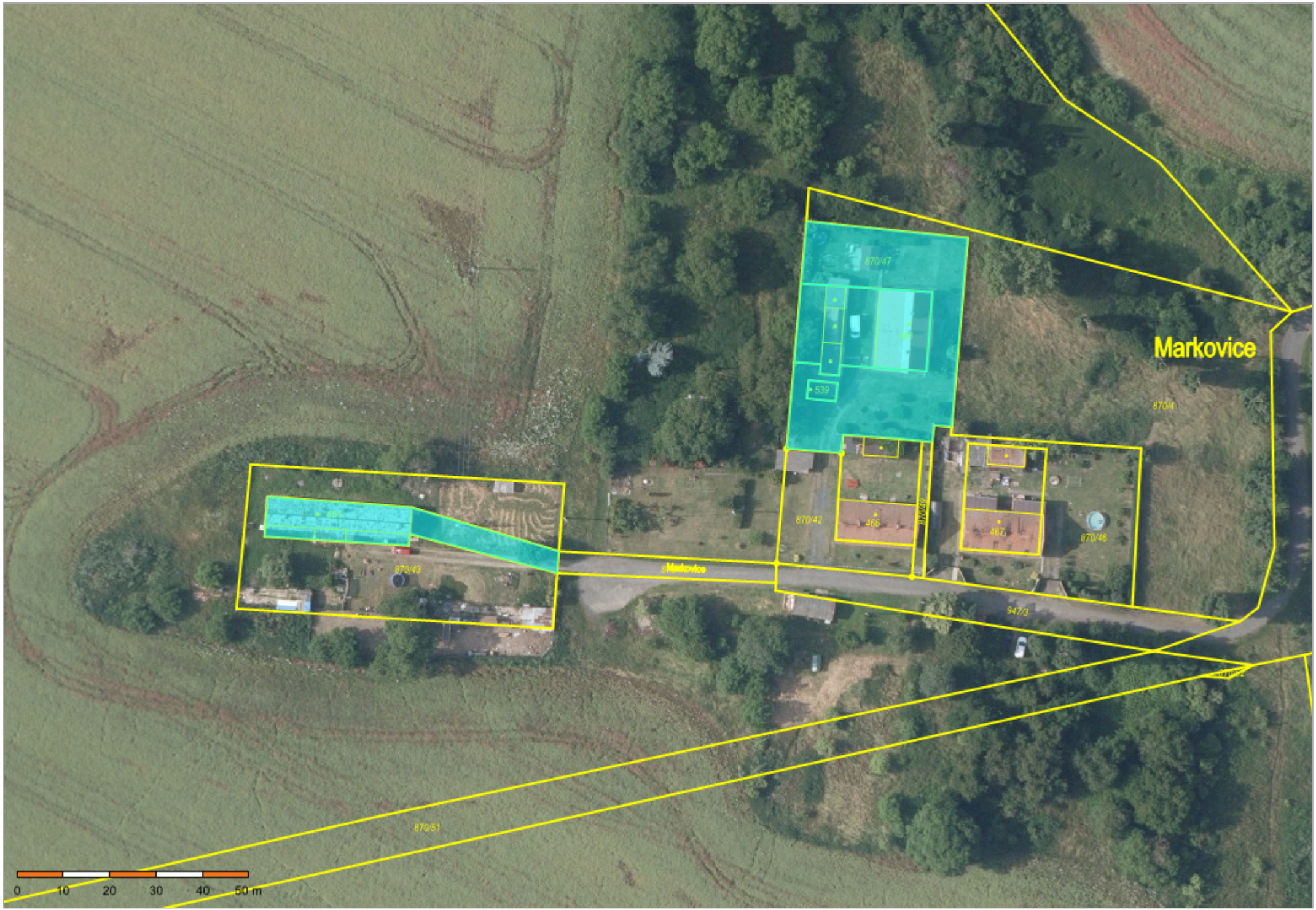
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 20.04.2026 22:49:25*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


870/47
468
539
604
870/43
Markovice
870/42
466
870/49
467
947/3
0 5 10 15 20 25 m


Markovice
870/47
539
870/4
870/42
466
467
870/48
870/43
947/3
870/51
0
10
20
30
40
50 m


Markovice
Markovice č.p. 390, Žleby - Markovice
0
100
200
300
400
500 m













