

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079851/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Horní Bučice pro exekuční řízení č.j. 195 EX 410/25.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD v Pardubicích, Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
Adresa:	9. května 215, 53372 Moravany

OBVYKLÁ CENA

1 740 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.11.2025

Vyhotoveno: V Praze 24.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 68/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 37 Horní Bučice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Bučice, obec Vrdy, část obce Horní Bučice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 6.

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 5.11.2025.

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 Mgr. Tomáše Voborníka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.10.2025 pod č.j. 195 EX 410/25-34,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 5.11.2025,

- list vlastnictví č. 6 ze dne 24.7.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 13.10.2025, 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 13.10.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 20.10.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-749/2025-205. Podání k okamžiku 14.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1651414,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1605/2025-205. Podání k okamžiku 26.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1659773,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2410/2025-205. Podání k okamžiku 7.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1722419,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-614/2025-205. Podání k okamžiku 7.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1533545,
- Znalecký posudek č. ZP-21033 ze dne 22.3.2021.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Vrdy, k.ú. Horní Bučice
Adresa nemovité věci: Čáslavská 37, 285 71 Horní Bučice

Místopis

Obec Vrdy se nachází ve Středočeském kraji, cca 6 km severovýchodně od města Čáslav, cca 15 km jihozápadně od města Heřmanův Městec a cca 15 km jihovýchodně od města Kutná Hora. Obcí protéká řeka Doubrava. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřské a základní školy. Zdravotní péči v obci zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. V obci se dále nachází pošta a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy. Část obce Horní Bučice se nachází cca 1 km východně od obce Vrdy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Horní Bučice v ulici Čáslavská č.p. 37 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Vrdy, Horní Bučice, kult. dům” se nachází cca 180 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 763/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálené tašky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna budovy jsou z části dřevěná zdvojená a z části dřevěná dvojítá s parapety. Některá okna jsou rozbitá. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Fasáda je v horším stavu, místy opadáva. K domu patří uzavřený neudržovaný dvůr, na kterém se nachází samostatně stojící zděná dílna s pultovou střechou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. K dispozici je studna. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 68/2 stojí rodinný dům s č.p. 37 Horní Bučice. Pozemek je v katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Zbylá část pozemku slouží jako dvůr. Pozemek je rovinatý, neudržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 763/1, který je ve vlastnictví Středočeského kraje.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 5.11.2025 bez účasti spoluvlastníků nemovité věci. Povinni byli vyrozuměni o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavili, neumožnili provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložili stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m² do 2 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Vrďy - Horní Bučice a okolí do cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 37 Horní Bučice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	98,00 m ²
Výměra pozemku:	318,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Vinaře		
Lokalita:	č.p. 2		
Popis:	Prostorný rodinný dům s výjimečným pozemkem v obci Vinaře, nedaleko Kutné Hory. Tento dům, postavený převážně z kamene a cihel, je určen ke kompletní rekonstrukci. V přízemí se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyň, chodba, koupelna, WC a spíž. V druhém nadzemním podlaží potom další 3 pokoje, půdní prostor a terasa. Nedílnou součástí domu je také velký sklep, bývalý chlév aktuálně sloužící jako sklad, a garáž s dílnou. Dominantou ovšem zůstává velká vyvýšená zahrada, která nabízí soukromí se spoustou stromů.		
Pozemek:	2 476,00 m ²		
Zastavěná plocha:	248,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 14.2.2025 (V-749/2025-205)
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,80		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
2 665 000 Kč	0,64	1 705 600 Kč	

Název:	Rodinný dům Vinaře		
Lokalita:	č.p. 104		
Popis:	Rodinný dům v obci Vinaře, vzdálené 10 km od Čáslavi. Tento jednopodlažní dům o dispozici 2+1 a užitné ploše 71 m2. Dům prošel v roce 2013 částečnou rekonstrukcí, která zahrnovala rekonstrukci koupelny, rozvody elektřiny a instalaci elektrokotle s radiátory. Krbová kamna poskytují další možnost vytápění. Součástí domu je také dílna a kůlna.		
Pozemek:	202,00 m ²		
Zastavěná plocha:	130,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 26.3.2025 (V-1605/2025-205)
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
2 220 000 Kč	0,68	1 509 600 Kč	

Název:	Rodinný dům Bílé Podolí		
Lokalita:	Lovčice č.p. 62		
Popis:	Rodinný dům se nachází v malebné obci Lovčice, čp. 62 - Bílé Podolí. Zastavěná plocha domu včetně stodoly je 172 m ² . Dům v dobrém stavu. Dům lze obývat		

celoročně. Chalupa je přízemní se dvěma obytnými pokoji. Možná vestavba dvou podkrovních pokojů přístupných z předsíně domu. Topení lokální na tuhá paliva. Velká stodola nabízí možnost parkování i skladování. Dům má novou taškovou střechu Bramac. V domě je zavedena pitná voda z vlastní studny. Před hlavním vchodem do domu je nově zbudovaná kanalizace. Suché WC. Přes dvůr i celou zahradu protéká potůček.

Pozemek: 1 194,00 m²

Zastavěná plocha: 172,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,91



Zdroj: realizovaný prodej z
7.5.2025 (V-2410/2025-205)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 800 000 Kč	0,56	1 568 000 Kč

Název: Rodinný dům Vrdy - Zbyslav

Lokalita: Havlíčkova č.p. 43

Popis: Rodinný dům ke kompletní rekonstrukci o dispozici 2+1 a užitné ploše 58,5 m² na adrese Havlíčkova 43, Zbyslav u Čáslavi. Dům se nachází na pozemku o výměře 888 m², který je z části svažitý. Na domě je ze 2/3 nová střešní krytina včetně krovu. Vytápění v domě je lokální na tuhá paliva. Rozvod vody je z vlastní studny, která je na pozemku a odpady jsou svedeny do jímky. V obci je vodovod. Na dům navazuje stodola a další úložný prostor.

Pozemek: 888,00 m²

Zastavěná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realizovaný prodej z
7.2.2025 (V-614/2025-205)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 300 000 Kč	0,95	2 185 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 509 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 742 050 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 185 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Postup výpočtu

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 37 Horní Bučice

1 742 050,- Kč

Porovnávací hodnota	1 742 050 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 740 000 Kč
slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

- autobusová dostupnost.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 68/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 37 Horní Bučice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Bučice, obec Vrdy, část obce Horní Bučice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 6.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.740.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 68/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 37 Horní Bučice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Bučice, obec Vrdy, část obce Horní Bučice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 6.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- dílna a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.740.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 740 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079851/2025.

V Praze 24.11.2025



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 24.07.2025 21:12:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 195EX 410/25 pro Soudní exekutor Voborník
Tomáš, Mgr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786225 Horní Bučice

List vlastnictví: 6

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kováčová Zdenka, Červený Hrádek 45, 28504 Bečváry	545318/3439	4/27
MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	27489159	35/108
MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5	08294208	8/27
Ort Lukáš, Ke skalkám 3081/60, Záběhlice, 10600 Praha 10	821026/0102	1/18
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	27845541	5/54
Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4	24735353	1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 68/2 318 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Horní Bučice, č.p. 37, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68/2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora
spoluvlastnického podílu 4/27

Povinnost k

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 08294208
Parcela: St. 68/2

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 6 180 DD-18/2022 -6 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.07.2022 20:32:43. Zápis proveden dne 27.07.2022.

Z-19968/2022-205

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Z-3139/2025-205

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 750/1991.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2025 21:12:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786225 Horní Bučice

List vlastnictví: 6

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

Listina

POLVZ:2/1999

Z-16500002/1999-205

Pro: Kováčová Zdenka, Červený Hrádek 45, 28504 Bečváry

RČ/IČO: 545318/3439

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-720/2003 - 122 ze dne 24.09.2018. Právní moc ke dni 23.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 14:24:09. Zápis proveden dne 07.12.2018.

V-6960/2018-205

Pro: Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 24735353

- o Smlouva kupní ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2020 08:47:00. Zápis proveden dne 19.05.2020.

V-2184/2020-205

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 08294208

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kutné Hoře 24 D-778/2016 -155 ze dne 25.03.2020. Právní moc ke dni 06.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2020 17:00:28. Zápis proveden dne 25.05.2020.

V-2567/2020-205

Pro: Kováčová Zdenka, Červený Hrádek 45, 28504 Bečváry

RČ/IČO: 545318/3439

- o Smlouva kupní ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 09:08:38. Zápis proveden dne 09.11.2020.

V-5731/2020-205

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 08294208

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Zlín 207 EX-824/2009 -151 ze dne 21.04.2021. Právní moc ke dni 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 21:33:24. Zápis proveden dne 15.06.2021.

V-3282/2021-205

Pro: Ort Lukáš, Ke skalkám 3081/60, Záběhlice, 10600 Praha 10

RČ/IČO: 821026/0102

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Prachovice 040 EX-17158/2007 -181 ze dne 27.07.2021. Právní moc ke dni 01.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 16:17:39. Zápis proveden dne 08.10.2021.

V-6207/2021-205

Pro: MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice

RČ/IČO: 27489159

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad ve Zlíně 207 EX-824/2009 -198 ze dne 01.12.2021. Právní moc ke dni 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 21:36:41. Zápis proveden dne 09.02.2022.

V-335/2022-205

Pro: SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 27845541

- o Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 08:56:32. Zápis proveden dne 21.04.2023.

V-1536/2023-205

Pro: MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5

RČ/IČO: 08294208

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Přerov 203 EX-05849/2016 -217 (značka oprávněného: 135998) ze dne 08.02.2023. Právní moc ke dni 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 10:00:01. Zápis proveden dne 03.05.2023.

V-1629/2023-205

Pro:

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2025 21:12:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534587 Vrdy

Kat.území: 786225 Horní Bučice

List vlastnictví: 6

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

Listina

Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4 RČ/IČO: 24735353

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 7 228 EX-2060/2008 -435 ze dne 22.08.2023. Právní moc ke dni 07.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 13:44:58. Zápis proveden dne 03.11.2023.

V-5656/2023-205

Pro: MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice

RČ/IČO: 27489159

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-191/2018 -141 ze dne 03.12.2024. Právní moc ke dni 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 20:00:39. Zápis proveden dne 06.02.2025.

V-212/2025-205

Pro: MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice

RČ/IČO: 27489159

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.07.2025 22:10:20

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/>.

763/2



143

760/11

68/1

68/2















