

# 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: 27513/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku:

I) nemovité věci - jednotky č. 46/2 v budově č.p. 46, příslušející k části obce Cihelny, na pozemku p.č. 2594/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7489/29233;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2594/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž (stavba stojí na pozemku p.č. 2594/2) a pozemku p.č. 2592/16 - zahrada;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3899, č. 3407 a č. 5677, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov  
Veveří 125  
616 45 Brno  
IČ: 60531355

**Číslo jednací zadavatele:**

**137 Ex 2178/25-37**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**083453/2025**

**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 4. 11. 2025 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 25. 11. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 21. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 2178/25-37**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 46/2 v budově č.p. 46, příslušející k části obce Cihelny, na pozemku p.č. 2594/1 o výměře 581 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7489/29233;

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2594/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž (stavba stojí na pozemku p.č. 2594/2) a pozemku p.č. 2592/16 - zahrada o výměře 41 m<sup>2</sup>;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3899, č. 3407 a č. 5677, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 2178/25-37**. 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. 3899, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem, dne 21.10.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5677, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem, dne 21.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 4. 11. 2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 17.2.1997 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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/>.

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 4. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se 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 setřizeny, 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním 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.**

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Kraj                   | Královéhradecký                                       |
| Okres                  | Náchod  |
| Obec                   | Jaroměř   |
| Katastrální území      | Jaroměř (657336)                                      |
| Část obce              | Cihelny   |
| Ulice                  | Slovenská č. p. 46                                    |
| PSČ                    | 551 01  |
| Počet obyvatel         | 12 541  |
| List vlastnictví číslo | 3899  |
| Vlastník               | Gondek Vladimír, Slovenská 46, Cihelny, 55101 Jaroměř |
| List vlastnictví číslo | 5677  |
| Vlastník               | Gondek Vladimír, Slovenská 46, Cihelny, 55101 Jaroměř |

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

#### **I) Jednotka č. 46/2 - byt**

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 46/2 v budově č.p. 46, příslušející k části obce Cihelny, na pozemku p.č. 2594/1 o výměře 581 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7489/29233, vše zapsané na listech vlastnictví č. 3899 a č. 3407, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Slovenská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 4240/1, který je ve vlastnictví města Jaroměř. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem, na společném pozemku u objektu a ve vlastní garáži, která je předmětem ocenění. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 80-ti lety. Přibližně v roce 2021 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna střešní krytiny, klempířských konstrukcí a původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní (nebylo možné fyzicky ověřit). Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní ústřední s vlastním zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | betonové <i>s izolací</i> |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | zděné                     |
| <b>Stropy:</b>                       | *                         |
| <b>Krov, střecha:</b>                | sedlová s polovalbou      |
| <b>Krytiny střech:</b>               | šindel                    |

|                                  |                              |                             |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Klempířské konstrukce:           | žlaby - svody<br>parapety    | pozinkované<br>poplastované |
| Úprava vnitřních povrchů:        | *                            |                             |
| Úprava vnějších povrchů:         | kontaktní zateplovací systém |                             |
| Vnitřní obklady:                 | *                            |                             |
| Schody:                          | *                            |                             |
| Dveře:                           | *                            |                             |
| Okna:                            | plastová zdvojená            |                             |
| Povrchy podlah:                  | *                            |                             |
| Vytápění:                        | ÚSTŘEDNÍ vlastním zdrojem*   |                             |
| Elektroinstalace:                | *                            |                             |
| Bleskosvod:                      | ANO                          |                             |
| Vnitřní vodovod:                 | *                            |                             |
| Vnitřní kanalizace:              | *                            |                             |
| Vnitřní plynovod:                | *                            |                             |
| Ohřev vody:                      | *                            |                             |
| Vybavení kuchyní:                | *                            |                             |
| Vnitřní hygienické vybavení:     | *                            |                             |
| Výtahy:                          | -                            |                             |
| Ostatní:                         | *                            |                             |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | jádro zděné*                 |                             |

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

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

|                                   |          |                            |
|-----------------------------------|----------|----------------------------|
| kuchyně                           |          | 7,10 m <sup>2</sup>        |
| pokoj                             | +        | 20,60 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | +        | 20,00 m <sup>2</sup>       |
| předsíň                           | +        | 1,10 m <sup>2</sup>        |
| koupelna                          | +        | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| WC                                | +        | 1,10 m <sup>2</sup>        |
| sklep                             | +        | 18,99 m <sup>2</sup>       |
| <b>Podlahové plochy - celkem:</b> | <b>=</b> | <b>74,89 m<sup>2</sup></b> |

#### II) Garáž bez čp/če, včetně příslušenství a pozemků p.č. 2594/2 a p.č. 2592/16

Dále se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2594/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž (stavba stojí na pozemku p.č. 2594/2) a pozemku p.č. 2592/16 - zahrada o výměře 41 m<sup>2</sup>, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5677, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, které tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek a kromě výše uvedené zpevněné komunikace jsou přístupné navíc přes pozemek p.č. 2594/1, který je v podílovém spoluvlastnictví povinného.

Objekt bez čp/če garáž včetně příslušenství a pozemku p.č. 2594/2

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je pravděpodobně napojen na inženýrskou síť: elektro. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt zřejmě procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství garáže, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- přípojky IS

Pozemek p.č. 2592/16 včetně součástí a příslušenství

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemek má charakter zahrady, půdorysný tvar mírného obdélníka a je využíván k rekreačnímu účelu. Na pozemku se nachází stavba: jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou polkarbonátem, která je součástí pozemku.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo
- zpevněná plocha dlážděná
- přípojky IS

**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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- možnost parkování na společném pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- jednotka bez balkónu či lodžie
- 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 jednájí 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 nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **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. pořádné, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (garáž, pozemek, vedlejší stavby, venkovní úpravy atd.),
- **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 nemovitostí v čase.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

##### 1. Byt, ul. Slovenská, Jaroměř

Jednotka: Cihelny, 110/3, LV 3862

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.700.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 13:39:28. Zápis V-1667/2025-605  
proveden dne 11.04.2025.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 2599/1, LV 4528  
jednotky: Cihelny, 110/3, LV 3862

##### 2. Byt, ul. Pionýrská, Jaroměř

Jednotka: Pražské Předměstí, 684/1, LV 4427

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.950.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 15:17:21. Zápis V-3478/2024-605  
proveden dne 18.07.2024.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1561/7, LV 1925  
jednotky: Pražské Předměstí, 684/1, LV 4427

##### 3. Byt, ul. Královédvorská, Jaroměř

Jednotka: Pražské Předměstí, 239/15, LV 5721

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.600.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 11:42:40. Zápis V-2902/2025-605  
proveden dne 13.06.2025.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 3014/13, LV 1367 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž  
jednotky: Pražské Předměstí, 239/15, LV 5721

**Stanovení obvyklé ceny:**

| <b>1. Byt, ul. Slovenská, Jaroměř</b>  |                      |  |
|--|----------------------|--|
| Cena nemovité věci (CN)                | 3 700 000,- Kč       |  |
| Plocha (P)                             | 84,00 m <sup>2</sup> |  |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>   | 44 047,62 Kč         |  |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                 | srovnatelná  |
| K <sub>konstrukce</sub>                | 1,00                 | srovnatelná  |
| K <sub>stavu</sub>                     | 1,00                 | srovnatelný stav   |
| K <sub>vybavení bytu</sub>             | 1,00                 | srovnatelné  |
| K <sub>příslušenství bytu</sub>        | 0,90                 | horší, byt pouze s podílem na společném pozemku kolem BD |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 0,97                 | 20.3.2025  |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 50 455,46 Kč         |  |

| <b>2. Byt, ul. Pionýrská, Jaroměř</b>  |                      |   |
|--|----------------------|---|
| Cena nemovité věci (CN)                | 2 950 000,- Kč       |   |
| Plocha (P)                             | 71,90 m <sup>2</sup> |   |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>   | 41 029,21 Kč         |   |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,05                 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost               |
| K <sub>konstrukce</sub>                | 1,00                 | srovnatelná   |
| K <sub>stavu</sub>                     | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost               |
| K <sub>vybavení bytu</sub>             | 1,00                 | srovnatelné   |
| K <sub>příslušenství bytu</sub>        | 0,95                 | mírně horší, byt s vlastní garáží (nevidována v KN) |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 0,88                 | 26.6.2024   |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 49 201,- Kč          |   |

| <b>3. Byt, ul. Královédvorská, Jaroměř</b> |                      |                                       |
|--|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                    | 2 600 000,- Kč       |                                       |
| Plocha (P)                                 | 58,90 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>       | 44 142,61 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                        | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>                    | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                         | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení bytu</sub>                 | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>příslušenství bytu</sub>            | 0,95                 | mírně horší, byt s vlastní garáží     |
| K <sub>datum realizace</sub>               | 1,00                 | 22.5.2025                             |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)     | 48 911,48 Kč         |                                       |

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$

|   |               |                      |
|---|---------------|----------------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> |               | 48 911,48 Kč         |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>  | $\sum JC / 3$ | 49 522,65 Kč         |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> |               | 50 455,46 Kč         |
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> | SJC           | 49 520,- Kč          |
| Plocha                                      | P             | 74,89 m <sup>2</sup> |

|   |         |                       |
|---|---------|-----------------------|
| Porovnávací hodnota   | SJC × P | 3 708 552,80 Kč       |
| <b>Obvyklá cena (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b> |         | <b>3 710 000,- Kč</b> |

## II. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení a právo přetínat pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení v rozsahu dle geom.pl. č. 2130-6082/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

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

a vázne na:

- Jednotka: 46/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 služebností 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 % ze zjištěné 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 dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

|  |   |   |                  |           |
|--|---|---|------------------|-----------|
| Roční užitek z břemene                             | U | = |                  | Kč        |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného |   | × | -1               |           |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                     |   | = | <b>-10 000,-</b> | <b>Kč</b> |

## 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

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>                           | <b>3 710 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>   | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*<br/>K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b> | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>   | <b>- 10 000,- Kč</b>  |

\*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 21. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 2178/25-37**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

**I)** nemovité věci - jednotky č. 46/2 v budově č.p. 46, příslušející k části obce Cihelny, na pozemku p.č. 2594/1 o výměře 581 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7489/29233;

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2594/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž (stavba stojí na pozemku p.č. 2594/2) a pozemku p.č. 2592/16 - zahrada o výměře 41 m<sup>2</sup>;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 3899, č. 3407 a č. 5677, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **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**

**3 710 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: třimilionysedmsetdesettisíc Kč**

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

**3 700 000,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: třimilionysedmsettisíc 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 2 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

**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

**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 **083453/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 25. 11. 2025

.....

**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)