

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041403/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 321/13 Luže pro exekuční řízení č.j. 200 EX 6251/25.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Bruntál, Mgr. Blanka Březinová, soudní exekutorka
	nám. Míru 66/5, 792 01 Bruntál

OBVYKLÁ CENA

3 360 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.6.2026

Vyhotoveno: V Praze 25.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 321/13 (byt) v budově Luže č.p. 321 (bytový dům, LV 1012) na pozemku parc. č. St. 505 (LV 1012) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 505 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1045 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1046 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1145/2 (ostatní plocha) o velikosti 717/10855 v kat. území Luže, obec Luže, část obce Luže, okres Chrudim, zapsáno na LV 1039.

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 17.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Blanky Březinové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.5.2026 pod č.j. 200 EX 6251/25-28,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.6.2026,

- list vlastnictví č. 1039 ze dne 19.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.5.2026, 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 21.5.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 2.6.2026,
- kopie prohlášení vlastníka,
- kopie změny prohlášení vlastníka,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5001/2025-603. Podání okamžiku 23.7.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1951/2026-603. Podání k okamžiku 20.3.2026, spárováný s databází Valuo.cz pod číslem 1892961,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7780/2025-603. Podání k okamžiku 13.11.2025, spárováný s databází Valuo.cz pod číslem 1827659,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-993/2026-603. Podání k okamžiku 11.2.2026, spárováný s databází Valuo.cz pod číslem 1883008.

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, územním plán aj.).

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Luže, k.ú. Luže
Adresa nemovité věci: Družstevní 321, 538 54 Luže

Místopis

Město Luže se nachází v Pardubickém kraji, cca 7 km severovýchodně od města Skuteč, cca 12 km jihozápadně od města Vysoké Mýto a cca 18 km jihovýchodně od města Chrudim. Obcí protéká řeka Novohradka, Anenský potok a Krounka a nachází se zde několik rybníků. Město se skládá z částí Luže, Bělá, Brdo, Dobrkov, Doly, Domanice, Košumberk, Rabouň, Radim, Srbce, Volečice, Zdislav. Jedná se o obec se středně 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 mateřská, základní a základní umělecká škola. Nákup zboží je možný v jednotě a obchodech smíšeným zbožím. Ve městě se dále nachází knihovna, synagoga, muzeum, sportovní areál, zřícenina hradu a zámek Košumberk a pošta. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Luže v ulici Družstevní č.p. 321 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Luže, odb.léčebna“ se nachází cca 130 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
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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1145/5 Město Luže, náměstí Plk. Josefa Koukala 1, 53854 Luže

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 18 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je průměrný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 321/13 se nachází v budově č.p. 321 ve 3. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, komory, sklepa, sklepa, předsíně, koupelny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,55 m ²
pokoj	17,99 m ²
pokoj	14,70 m ²
pokoj	11,20 m ²
předsín	7,21 m ²
koupelna	2,14 m ²
WC	0,99 m ²
komora	4,34 m ²
sklep	1,78 m ²
<u>sklep</u>	<u>1,81 m²</u>
celkem	71,71 m²

K bytu patří balkon (1,80 m²) a lodžie (5,00 m²). Podlahová plocha lodžie a balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 71,71 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 505 stojí bytový dům s č.p. 321. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 597 m². Pozemky parc. č. St. 505, parc. č. St. 1045 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1046 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1145/2 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří jeden celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1145/5 ve vlastnickém právu města Luže.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV

Ohledání bylo provedeno dne 17.6.2026 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - ochr. pásmo nem.kult.pam.,pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Exekuce
Komentář: Věcné břemeno užívání pro paní Janu Friedlovou s povinností k jednotce č. 321/13.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 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:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 61 do 75 m²,
- lokalita: okruh cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 321/13 Luže

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,71 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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: Byt č. 303/5 Luže				
Lokalita: Svatopluka Čecha 303				
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Luže v ulici Svatopluka Čecha. Dům má 3 nadzemní podlaží. Budova je v průměrném stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní nepevněné komunikace.				
Užitná plocha: 75,10 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 23.7.2025 (V-5001/2025-603)
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 800 000	75,10	37 284	1,16	43 249

Název: Byt č. 119/3 Předhradí				
Lokalita: č.p. 119				
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, balkon, dva sklepy a příjemná poloha v klidné obci Předhradí u Skutče. Hlavní výhody bytu: - Dispozice 3+kk - Balkón 1,8 m ² . Zcela nová a prostorná kuchyňská linka, se značkovými spotřebiči. Modernizovaná koupelna s velkým sprchovým koutem a vytápěnou podlahou. Plastová okna zajišťující světlo i úsporu energií. Dva sklepy (3,6 a 9,36 m ²). Parkování přímo u domu. Nový elektrokotel pro vytápění; v domě je zároveň zavedený plyn. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Rekonstrukce zahrnovala: nové topení, včetně rozvodů a kotle, nové rozvody elektřiny, nové štukey, podhledy, podlahové krytiny i dveře, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů. Lokalita: Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu v malebné a klidné obci Předhradí u Skutče, bráně do Železných hor.				
Užitná plocha: 69,80 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,02	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.3.2026 (V-1951/2026-603)
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,03	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 890 000	69,80	55 731	0,95	52 944

Název:	Byt č. 569/6 Skuteč			
Lokalita:	Dr. Znojemského 569			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 o výměře 60 m ² , který se nachází ve 2. patře cihlového domu bez výtahu na klidném a příjemném místě ve Skutči, ul. Dr. Znojemského. Byt prošel postupnou, ale kompletní rekonstrukcí - nové rozvody elektřiny, odpadů a stoupaček, nové podlahy (v pokojích linoleum), kuchyňská linka, elektrokotel, radiátory i bojler. Díky tomu se jedná o bydlení bez nutných dalších investic, kde stačí jen nastěhovat se a bydlet. Dispozice bytu: vstupní chodba, koupelna s rohovou vanou, samostatné WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj. K bytu náleží dva sklepy (cca 4 m ² každý), dále můžete využívat společnou kolárnu a sušárnu. Parkování je možné přímo u domu.			
Užitná plocha:	61,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,05			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 249 000	61,60	52 744	0,90	47 470



Zdroj: realizovaný prodej z
13.11.2025
(V-7780/2025-603)

Název:	Byt č. 665/22 Chrast			
Lokalita:	U Pošty 665			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 o celkové ploše 72 m ² , který se nachází ve druhém podlaží zatepleného bytového domu v klidné části obce Chrast. Byt prošel v roce 2016 kompletní rekonstrukcí, má plastová okna a dispozičně je řešen následovně: vstupní chodba, kuchyň s kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem a prostornou spíží, obývací pokoj se vstupem na balkón, dva samostatné pokoje, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a bojlerem, samostatné WC. K bytu náleží sklep. Dům má vlastní, moderní plynovou kotelnu.			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,03			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,03			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 400 000	74,00	45 946	0,95	43 649



Zdroj: realizovaný prodej z
11.2.2026 (V-993/2026-603)

Minimální jednotková porovnávací cena	43 249 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 828 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 944 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	46 828 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	71,71 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 358 036 Kč

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání pro paní Janu Friedlovou s povinností k jednotce č. 321/13.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 98 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Byt	0,00 m ²	0,-	120 000,-	10 000,00	110 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					110 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	110 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 110\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^2 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^2)$					

Hodnota věcného břemene činí = **205 993,45 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 321/13 Luže

3 358 036,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

205 993,- Kč

Porovnávací hodnota	3 358 036 Kč
Věcné břemeno	205 993 Kč

Obvyklá cena	3 360 000 Kč
slovy: Tři miliony tři sta šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- balkon, lodžie,
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- nezateplená fasáda BD.

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 jednotky č. 321/13 (byt) v budově Luže č.p. 321 (bytový dům, LV 1012) na pozemku parc. č. St. 505 (LV 1012) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 505 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1045 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1046 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1145/2 (ostatní plocha) o velikosti 717/10855 v kat. území Luže, obec Luže, část obce Luže, okres Chrudim, zapsáno na LV 1039.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.360.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 321/13 (byt) v budově Luže č.p. 321 (bytový dům, LV 1012) na pozemku parc. č. St. 505 (LV 1012) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 505 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1045 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1046 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1145/2 (ostatní plocha) o velikosti 717/10855 v kat. území Luže, obec Luže, část obce Luže, okres Chrudim, zapsáno na LV 1039.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.360.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno užívání pro paní Janu Friedlovou s povinností k jednotce č. 321/13. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.154.000,- Kč**.

Obvyklá cena

3 360 000 Kč

slovy: Tři miliony tři sta šedesát 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. 1039	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástský

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

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041403/2026.

V Praze 25.6.2026



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 19.05.2026 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 200EX 6251/25 pro Soudní exekutor
Březinová Blanka, Mgr.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571776 Luže

Kat.území: 689254 Luže

List vlastnictví: 1039

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sixt Adelaida, Eisenmannstr. 47, 93049 Regensburg, Německo	620407	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
321/13	byt		byt.z.	717/10855
Vymezeno v:				
Budova	Luže, č.p. 321, byt.dům, LV 1012 na parcele St. 505, LV 1012			
Parcela	St. 505	zastavěná plocha a nádvoří		597m2
	St. 1045	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	11m2
	St. 1046	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	25m2
	1145/2	ostatní plocha	jiná plocha	2468m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno užívání**

též na spoluvlastnický podíl ve výši 717/10855 st.505,pp 1145/2

Oprávnění pro

Friedlová Jana, Družstevní 321, 53854 Luže, RČ/IČO:
285329/110

Povinnost k

Jednotka: 321/13

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.07.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 09:26:04. Zápis proveden dne
12.08.2014.

V-6249/2014-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

Povinnost k

Sixt Adelaida, Eisenmannstr. 47, 93049 Regensburg,
Německo, RČ/IČO: 620407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka,
Mgr. - soudní exekutorka 200 EX-6251/2025 -10 ze dne 30.09.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.11.2025 17:30:30. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo
na prac. Bruntál

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571776 Luže

Kat.území: 689254 Luže

List vlastnictví: 1039

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

Typ vztahu

Z-3820/2025-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

váže se též na spoluvlastnický podíl: 717/10855 ke st.p. 505, st.p. 1045, st.p. 1046
a p.p.p 1145/2

Povinnost k

Jednotka: 321/13

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200 EX-6251/2025 -15 (28 EXE 784/2025-7) ze dne 07.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2025 17:30:31. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Chrudim**

Z-9505/2025-603

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 09:26:04. Zápis proveden dne 12.08.2014.

V-6249/2014-603

Pro: Sixt Adelaida, Eisenmannstr. 47, 93049 Regensburg, Německo

RČ/IČO: 620407

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

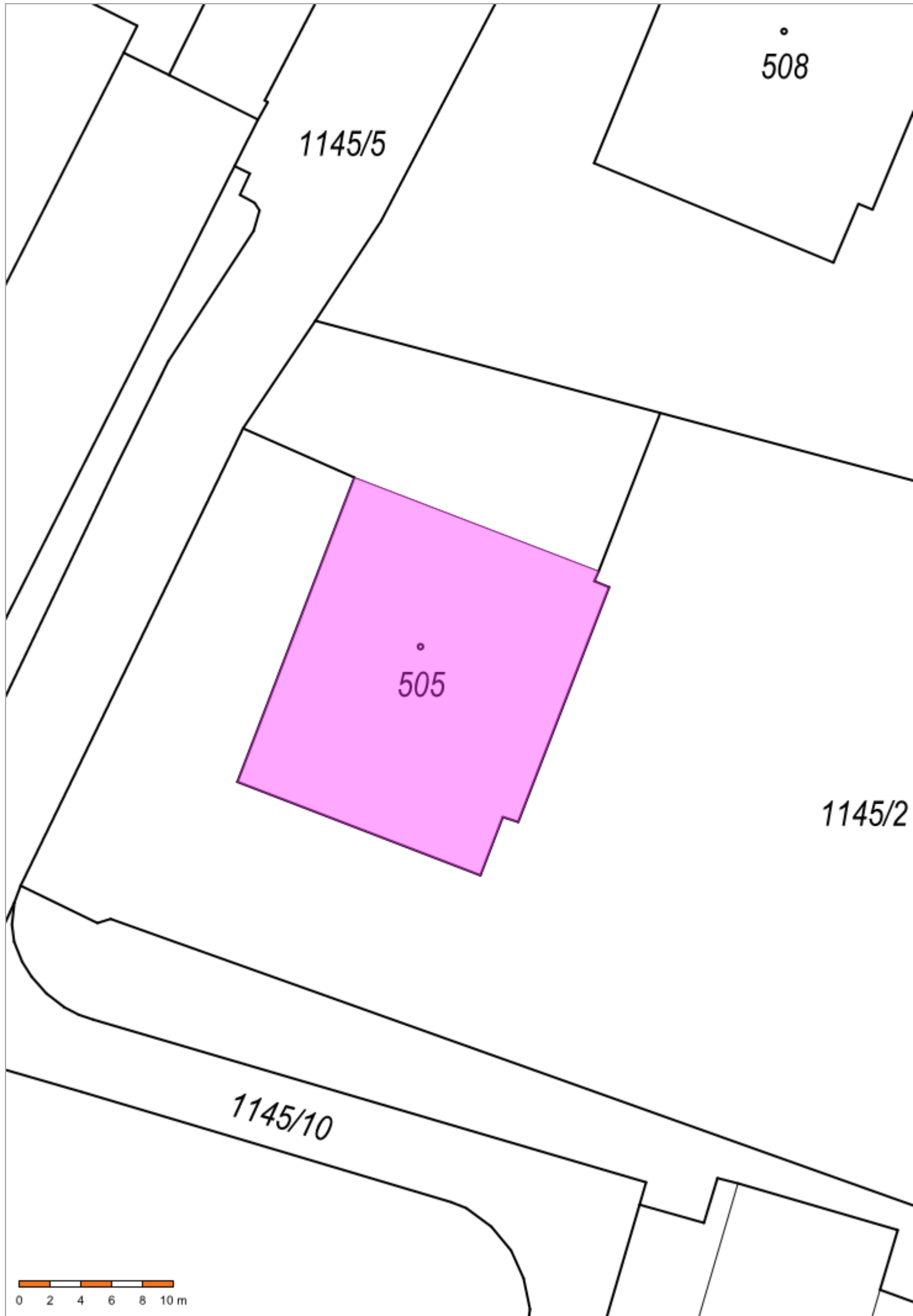
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:

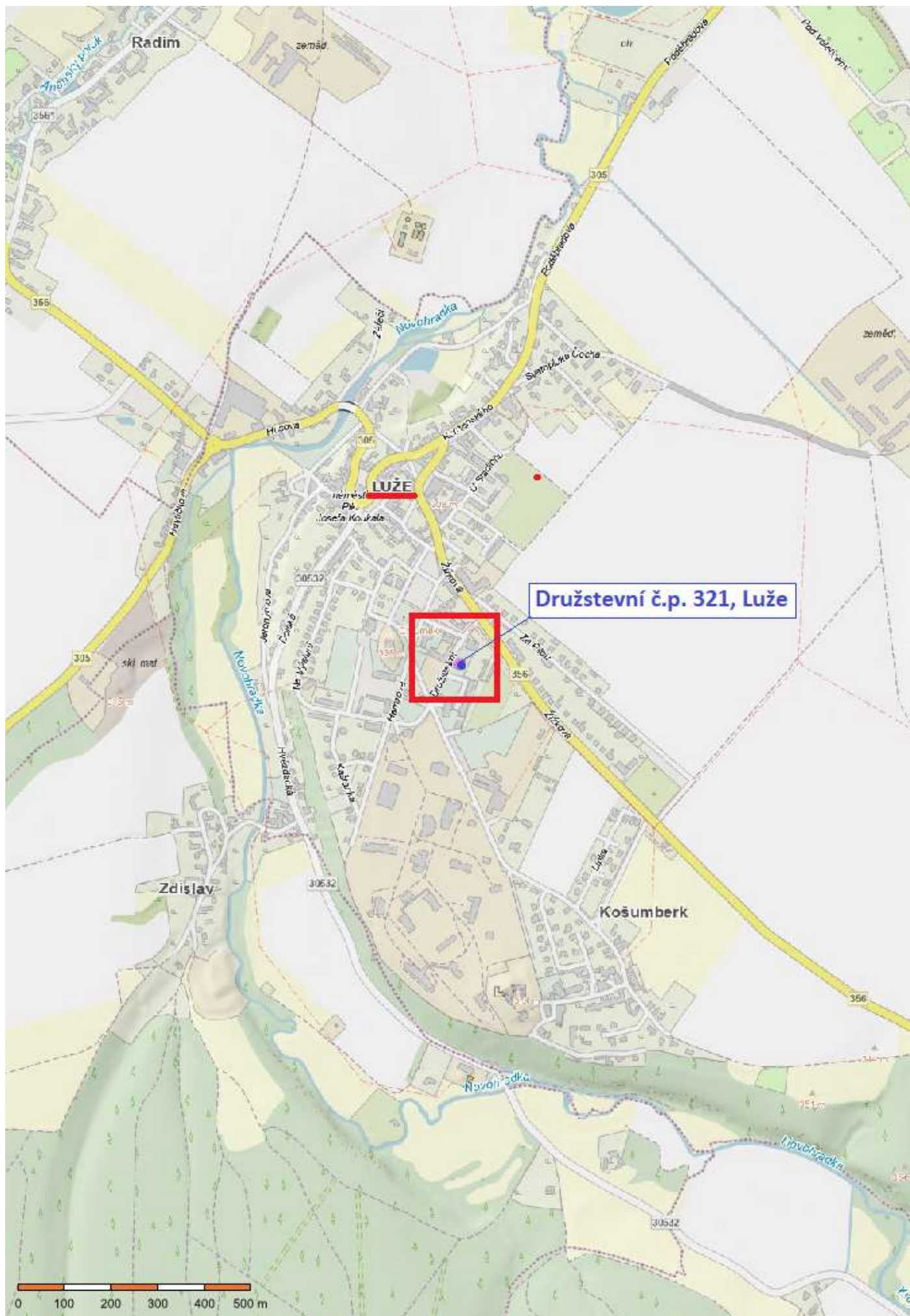
Vyhotoveno: 19.05.2026 11:45:52

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/>.









Příloha č. : I ke smlouvě o převodu objektu : 18 b.j. Luže 321

ze dne

Katastrální území : Luže

Č.popisné : 321

Č.parcelní : 505

Původní vlastník : SBD Chrudim

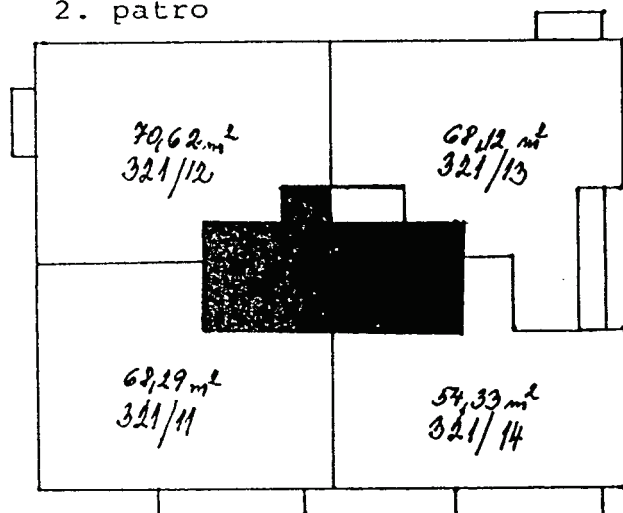
Adresa : Chrudim IV, Moravská 281, PSČ 537 60

Nový vlastník :

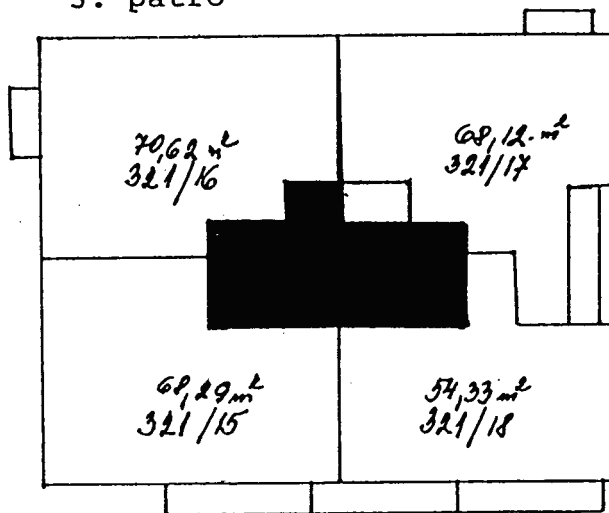
Adresa :

Rodné číslo :

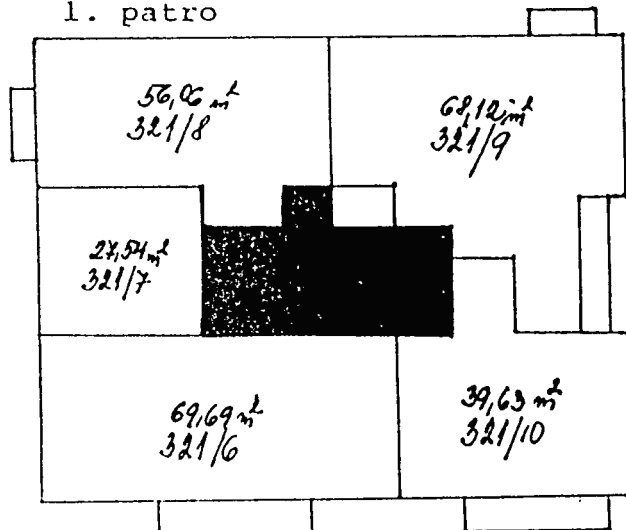
2. patro



3. patro



1. patro



přízemí

