ZNALECKÝ POSUDEK

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV

číslo položky: 061732/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých věcí:

pozemek parc. č. st. 26 o výměře 320 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Sasina č.p. 14,pozemek parc. č. 117/2 o výměře 345 m2, zahrada,pozemek parc. č. 120/3 o výměře 1 090 m2, ostatní plocha – neplodná půda,pozemek parc. č. 120/5 o výměře 1 676 m2, trvalý travní porost, evidované na listu vlastnictví č. 736 pro katastrální území Sasina, obec Svitávka, okres Blansko

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov

Číslo posudku v evidenci znalce: 433/2026

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO
Dominikánská 8, 30100 Plzeň

Číslo jednací: 134 EX 06791/25 - 050

TRŽNÍ HODNOTA	**5 670 000 Kč**

Počet stran: 33 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 24.07.2026 **Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 26.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

pozemek parc. č. st. 26 o výměře 320 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Sasina č.p. 14,pozemek parc. č. 117/2 o výměře 345 m2, zahrada,pozemek parc. č. 120/3 o výměře 1 090 m2, ostatní plocha – neplodná půda,pozemek parc. č. 120/5 o výměře 1 676 m2, trvalý travní porost, evidované na listu vlastnictví č. 736 pro katastrální území Sasina, obec Svitávka, okres Blansko

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby exekučního řízení.

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

Do nemovitosti nebyl umožněn přístup informace k vypracování tohoto ocenění byly získány z dálkového přístupu a z podkladů poskytnutých zadavatelem včetně ocenění č. 17 / 2022 z 15.7.2022 vypracoval Ing. Dvořáková Martina Hlavní 160/106 624 00 Brno email: martina.krejcova@post.cz tel: 602 443 175

1.4. Prohlídka

Nebylo provedeno. Dlužník je nekontaktní.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:
- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele
- Místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 736 k.ú. Sasina
Mapový portál, dostupný na https://mapy.cz/
Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR
Vyhláška č. 337/2022 Sb.
Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Povodňová mapa ČR, dostupná na https://geoportal.gepro.cz/
Územní plán obce
Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na https://www.sreality.cz/
Cenové údaje z Katastru nemovitostí
Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Ocenění č. 17 / 2022 z 15.7.2022 vypracoval Ing. Dvořáková Martina Hlavní 160/106 624 00 Brno email: martina.krejcova@post.cz tel: 602 443 175

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základe těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena z dálkového přístupu a z ocenění č. 17 / 2022 z 15.7.2022 vypracoval Ing. Dvořáková Martina Hlavní 160/106 624 00 Brno email: martina.krejcova@post.cz tel: 602 443 175 z důvodu nezpřístupnění nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nejprve jsem sebral (získal) data o obci, v níž se nemovitost nachází a poloze nemovité věci. Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti jsem vyhledal prodeje obdobných nemovitých věcí z katastru nemovitostí (a z údajů poskytnutých realitními makléři).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Svitávka, k.ú. Sasina
Adresa nemovité věci:	Sasina 14, 679 32 Svitávka

Místopis

Sasina je vesnice a část městyse Svitávka v okrese Blansko, v Jihomoravském kraji. Leží na okraji Českomoravské vrchoviny, v přírodním parku Halasovo Kunštátsko. Vesnicí prochází silnice I/43 a železniční trať Brno - Česká Třebová. První písemná zmínka o Sasině pochází z roku 1368. Do roku 1960 byla Sasina samostatnou obcí, nyní je součástí Svitávky.

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

206/1 Městys Svitávka, Hybešova 166, 67932 Svitávka

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Sasina, náležející k městysi Svitávka, v okrese Blansko. Rodinný dům č.p. 14 je situován v zastavěné části obce, v řadové zástavbě rodinných domů, při místní komunikaci. Přístup a příjezd k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné asfaltové komunikace. V blízkosti domu prochází železniční trať, která představuje z hlediska bydlení částečně rušivý vliv. Základní občanská

vybavenost a nákupní možnosti jsou dostupné zejména ve Svitávce, vzdálené přibližně 2,2 km.Rodinný dům je starší zděnou stavbou, nepodsklepenou, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o dispozici přibližně 3+1. Zastavěná plocha 1. NP činí dle předloženého podkladu přibližně 126,86 m2. V roce 2005 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce zahrnující střechu, vnitřní prostory, rozvody, okna a vytápění; v roce 2019 byla provedena úprava dvora. Stavba byla ke dni předchozího místního šetření hodnocena jako běžně uživatelná, obyvatelná a v udržovaném, průměrném technickém stavu.Nosné konstrukce domu jsou zděné, stropy jsou převážně dřevěné trámové s podhledem. Dům je zastřešen sedlovou střechou s dřevěným krovem a pálenou taškovou krytinou. Vnější povrchy jsou opatřeny omítkou, vnitřní povrchy jsou omítané, v hygienických prostorách doplněné keramickými obklady. Okna jsou dle předloženého posudku hliníková s izolačním dvojsklem, vstupní dveře plastové a vnitřní dveře převážně náplňové. Podlahy jsou tvořeny keramickou dlažbou, povlakovými krytinami a laminátovými plovoucími podlahami. Vnitřní schodiště do podkroví je dřevěné.Vytápění domu je ústřední etážové, zdrojem jsou tuhá paliva. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým průtokovým ohřívačem. Dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektrickou energii; přípojka zemního plynu není provedena. V domě se nachází jedna koupelna vybavená vanou a umyvadlem, dvě samostatná WC a kuchyně s kuchyňskou linkou.V 1. NP se nachází zejména kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC, chodba, schodiště, kotelna a skladové prostory. V obytném podkroví jsou umístěny pokoje a komunikační prostory; na podkroví navazuje rozměrný balkon či terasa. Celková podlahová plocha místností podle předloženého zaměření činí přibližně 184,44 m2, přičemž započitatelná plocha byla stanovena na 154,01 m2.K domu náleží dvůr a navazující zahrada, která je směrem od domu svažitá a místy terasovitě upravená. Předmětem ocenění jsou vedle pozemku parc. č. st. 26 a zahrady parc. č. 117/2 rovněž pozemky parc. č. 120/3, vedený jako ostatní plocha – neplodná půda, a parc. č. 120/5, vedený jako trvalý travní porost. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 3 431 m2.Technické údaje o stavbě vycházejí z předloženého posudku č. 17 / 2022 z 15.7.2022 vypracoval Ing. Dvořáková Martina Hlavní 160/106 624 00 Brno email: martina.krejcova@post.cz tel: 602 443 175

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Dvořák Petr
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 poměru 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem.
Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m2 výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Lhota u Letovic 19, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67961, Česká republika**
Lokalita:	Lhota u Letovic 19, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67961, Česká republika
Popis:	Pozemek pro výstavbu rodinného domuVáš nový domov s nádherným výhledem – Pozemek pro výstavbu rodinného domu ve Lhotě u LetovicHledáte místo, které nebude jen adresou, ale opravdovým domovem? Kde budete každý den vítat slunce nad krajinou a večer si užívat klidné posezení s výhledem na okolní přírodu? Pak věnujte pozornost tomuto jedinečnému pozemku v malebné Lhotě u Letovic, který vás nadchne svou polohou i možnostmi využití.Parametry nemovitosti:Celková plocha: 708 m2Parcela č. 15/6 – 438 m2 (stavební část)Parcela č. 185/2 – 270 m2 (zahrada)Podle platného územního plánu je zde možné vybudovat rodinný dům, ale skvěle se nabízí také pro menší stavby – ať už uvažujete o útulné dřevostavbě, moderním kontejnerovém domě nebo jiném menším bydlení. Zahrada pak poskytuje prostor pro odpočinek, okrasnou zeleň nebo vlastní ovocné stromy.Klíčové benefity pozemku:Exkluzivní lokalita – klidné místo nad městem Letovice s výbornou dostupností.Výhled pro duši – neopakovatelný panoramatický pohled na okolní přírodu.Velkorysá plocha – 708 m2 vám dává dostatek prostoru pro dům i zahradu.Připojení k síti – přípojka elektřiny bude realizována společností EGD v lednu 2026. Další inženýrské sítě jsou v dosahu.Soukromí a pohoda – klidná část na okraji obce, ideální pro odpočinek i pohodlný život, s Letovicemi jen kousek od domu.Dostupnost lokality:Lhota u Letovic je malebná vesnice s výbornou dostupností do města Letovice. Najdete zde vše, co potřebujete – obchody, školu, zdravotní péči, restaurace i kulturní možnosti. Okolní příroda pak vybízí k procházkám, cyklistice nebo jen k nerušenému odpočinku.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00

poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - .		1,00		
vybavenost pozemku - .		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 290 000	708	1 822,03	0,90	**1 639,83**

Název: **Voděrady 31, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67901, Česká republika**

Lokalita: Voděrady 31, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67901, Česká republika

Popis: Pozemek k výstavbě ve VoděradecNabízíme k prodeji pozemek o výměře cca 576 m2 v obci Voděrady u Kunštátu, který je dle územního plánu veden jako zahrada v zastavěném území pro rodinné bydlení.Pozemek je přístupný po obecní místní komunikaci. Inženýrské sítě se nacházejí přibližně 10 m od hranice pozemku, což umožňuje budoucí napojení. Intenzita zástavby je 50% + 10% zpevněných ploch, výšková regulace max 2 NP + podkroví.Jeho dispozice je mírně svažitá a na parcele st. 189 stojí zakreslená stavba, garáž s vjezdem z obecní komunikace.Obec Voděrady disponuje dobrou občanskou vybaveností – mateřská a základní škola, obchod, IDS doprava i aktivní komunitní život. Výhodou je také dobrá dostupnost do Boskovic i Brna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo		0,90		
velikost pozemku - menší		0,99		
poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - .		1,00		
vybavenost pozemku - .		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 728 000	576	3 000,00	0,89	**2 670,00**

Název: **Podolí u Míchova 32, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67961, Česká republika**

Lokalita: Podolí u Míchova 32, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67961, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku v obci Podolí u MíchovaProdej kompletně vyčištěného stavebního pozemku v obci Podolí u Míchova (dříve starý RD).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo		0,90
velikost pozemku - mírně větší		1,01
poloha pozemku - .		1,00
dopravní dostupnost - .		1,00
možnost zastavění poz. - .		1,00
intenzita využití poz. - .		1,00
vybavenost pozemku - .		1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stavba k demolici na pozemku		

		1,10		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
850 000	700	1 214,29	1,00	**1 214,29**

Název: **Mánesova 1473/36, Židovské Město, Boskovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 68001, Česká republika**

Lokalita: Mánesova 1473/36, Židovské Město, Boskovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 68001, Česká republika

Popis: Prodej pozemku na okraji městaNabízíme k prodeji krásný pozemek o výměře cca 695 m2 v klidné osadě Mánesova v Boskovicích. Pozemek se nachází v atraktivní a vyhledávané lokalitě, kde již stojí několik moderních a stylových zahradních domků.Na pozemek je přístup ze dvou obecních nezpevněných komunikací. Na hranici je zavedena elektřina, a pro napojení na vodovodní řád je již schválen stavební záměr – ideální příležitost pro realizaci nového domku podle vašich představ.Díky své poloze poskytuje pozemek krásný výhled na západní stranu a do okolní přírody. Město Boskovice je vzdálené jen pár minut jízdy, což zajišťuje pohodlnou dostupnost veškeré občanské vybavenosti, zároveň ale zůstává zachováno soukromí a klid venkovského prostředí.Tento pozemek je ideální volbou pro ty, kteří hledají kombinaci přírody, klidu a snadné dostupnosti města.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - o něco větší	1,01
poloha pozemku - ..	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 250 000	695	1 798,56	0,91	**1 636,69**

Název: **Sebranice 4, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67931, Česká republika**

Lokalita: Sebranice 4, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67931, Česká republika

Popis: Zemědělská půda, prodej, Sebranice, BlanskoNabízím k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Sebranice u Boskovic, okres Blansko. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 264 a tvoří jej parcela č. 1006/34 o celkové výměře 4 496 m. Jedná se o výlučné vlastnictví (100 % podíl).Celá výměra pozemku je vedena jako orná půda.Pozemek vyniká nadprůměrnou bonitou průměrná BPEJ činí 16,74 Kč/m, zatímco průměrná bonita katastru je pouze 11,59 Kč/m.Pro více informací o tomto pozemku mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k exkluzivnímu prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize.Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Staňte se členem MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky.Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00

možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
197 824	4 496	44,00	0,81	**35,64**

Název: **Sebranice u Boskovic, Sebranice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká republika**

Lokalita: Sebranice u Boskovic, Sebranice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká republika

Popis: Zemědělská půda, prodej, Sebranice, BlanskoNabízím k prodeji soubor zemědělských pozemků ve výlučném vlastnictví, nacházejících se v katastrálním území Sebranice u Boskovic, okres Blansko. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 264 a jedná se o parcely č. 2527/2, 586/54, 586/73, 649/4 a 659.Celková výměra těchto pozemků činí 10 197 m, přičemž celý tento rozsah je předmětem prodeje. Všechny parcely jsou ve výlučném vlastnictví.Druhové rozložení prodávané výměry:- orná půda: 9 001 m- ostatní plocha: 1 196 mStaňte se členem MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář dostupný na našich stránkách.Pro více informací o této nabídce mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemky nabízím k exkluzivnímu prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize.Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - o něco lepší	0,95
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
428 274	10 197	42,00	0,86	**36,12**

Název: **37418, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67933, Česká republika**

Lokalita: 37418, Letovice, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67933, Česká republika

Popis: Pole 3 910 m2Nabízíme ornou půdu v okresu Blansko, konkrétně v katastrálním území Letovice, o celkové výměře 3 910 m2. parc. č. 1947/32, k. ú. Letovice, 3 910 m2Tato výměra orné půdy je svou velikostí plně funkční pro zemědělské využití, ať už formou pachtu nebo pro vlastní hospodaření. Pozemek představuje stabilní možnost pro dlouhodobé uložení prostředků do půdního fondu v této lokalitě. Pokud vás zajímají podrobnosti, rádi vám poskytneme výpis z katastru nemovitostí a další související dokumentaci.Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR:- parc. č. 1947/32 - výměra 3 910 m2 - hospodařící LEDEKO, a. s. hospodaří na 3 909 m2Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - o něco lepší	0,95
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
144 670	3 910	37,00	0,86	**31,82**

Název:	**Újezd u Kunštátu 112, Kunštát, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67972, Česká republika**
Lokalita:	Újezd u Kunštátu 112, Kunštát, Blansko, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 67972, Česká republika
Popis:	Zemědělská půda, prodej, Újezd, Kunštát, BlanskoNabízíme k prodeji ucelený zemědělský celek tvořený několika sousedícími parcelami v katastrálním území Újezd u Kunštátu, okres Blansko, zapsaný na LV 1037. Všechny pozemky jsou ve výlučném vlastnictví, dobře přístupné z veřejné komunikace.Pozemky na LV 1037:Parcela 43/23 ostatní plocha, 155 mParcela 243/2 ostatní plocha, 955 mParcela 245 ostatní plocha, 939 mParcela 246/2 orná půda, 3 864 mParcela 348/11 lesní pozemek, 953 mCelková výměra na LV 1037 činí: 6 866 m.Navíc součástí prodeje:Parcela 43/17 (LV 136) ostatní plocha, výměra podílu 86 m (1/2)Tento pozemek se nachází přes silnici od hlavního celku a může sloužit jako manipulační plocha.Pokud máte zájem nebo doplňující dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Pozemek je nabízen k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize.Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo	0,90
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - o něco lepší	0,95
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
451 913	6 953	65,00	0,86	**55,90**

Minimální jednotková porovnávací cena	31,82 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	915,04 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 670,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

1) Porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků tvořících funkční celek s rodinným domem viz.

identifikace k.ú. Sasina, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 1790Kč/m^2.

Ocenění je informativní a je uvedeno za předpokladu volného stavebního pozemku nezatíženého stavbou

2) Porovnávací hodnotu samostatných hospodářsky využitelných pozemků k.ú. Sasina odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 40Kč/m2

Jednotková cena za m2 plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 26	320	1 790,00		572 800
zahrada	117/2	345	1 790,00		617 550
ostatní plocha	120/3	1 090	40,00		43 600
trvalý travní porost	120/5	1 676	40,00		67 040
Celková výměra pozemků		**3 431**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 300 990**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m^3 obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2026. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Započitatelná plocha je zvolena v souladu se standardy ČBA

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	89,98 m^2	1,00	89,98 m^2	
				89,98 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
podkroví	64,03 m^2	1,00	64,03 m^2	
				64,03 m^2
				154,01 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	127,00	2,60 m
podkroví	127,00	3,00 m
	254,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(127)*(2,70) =	342,90
Z	podkroví	(127)*(4)/2 =	254,00
Obestavěný prostor - celkem:			**596,90 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené + betonové
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby , štuky
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	omítka
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	vnitřní náplňové, vnitřní prosklené, vchodové plastové
13. Okna	dřevěná původní
14. Podlahy obytných místností	dřevěné keramická dlažby,parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	127
Užitná plocha (UP)	[m^2]	154
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	596,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	10 410
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	10 410
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 213 729

Stáří	roků	96
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 728 237**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům s funkčním celkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	154,01 m^2
Obestavěný prostor:	596,90 m^3
Zastavěná plocha:	127,00 m^2
Výměra pozemku:	665,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD Letovice

Lokalita: Letovice

Popis: RD 5+kk s garáží, 198m2, bez realitky Nabízíme k prodeji rodinný dům v osobním vlastnictví ve velmi klidné části Letovic na jednosměrné ulici B. Martinů. Velkou výhodou této lokality je nejen výborná dostupnost veškeré občanské vybavenosti (školka, škola, centrum města, autobusové/vlakové nádraží , aj.), ale i dostupnost volnočasových aktivit – městské koupaliště, tenisové kurty, minigolf, sportovní hala TJ Sokol, turistika k nedalekému rybníku a zámku a přilehlého okolí. Dům je rozdělen na suterén, 1.NP a 2.NP – užitná plocha 198m2. Suterén domu je rozdělen na garáž, kotelnu, sklep na zavařeniny, sklípek na brambory, dílnu a velkou prádelnu. V 1.NP se nachází předsíň, prostorná chodba se schodištěm do 2.NP a suterénu, samostatné WC, studiově řešené přízemí s kuchyní, jídelnou a obývacím pokojem, čímž se vytváří vzdušnější a otevřenější prostor. Z obývacího pokoje lze vyjít na terasu a zahradu. V 2.NP se nachází chodba, ložnice, koupelna s WC, dětský pokoj (možnost rozdělení na 2 dětské pokoje) s lodžií a pracovna. Součástí pozemku je udržovaná zahrada o ploše 193m2 s jezírkem, skalkou, zahradním fóliovníkem a s možností posezení na terase nebo pod vzrostlou třešní. Dům je částečně zateplený, s novou fasádou a nerezovým zábradlím, vytápěný novým kondenzačním kotlem (r. 2022) se samostatně stojícím bojlerem na ohřev vody. Instalace nových radiátorů (r. 2023), dvoudílná plastová okna. V domě zůstane veškeré vybavení vyjma elektroniky.

Pozemek: 303,00 m^2

Užitná plocha: 198,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-728/2026-731	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdroj: ČÚZK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-728/2026-731; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

6 400 000	198,00	32 323	1,16	**37 495**

2. **RD Chrudichromy**

Lokalita: Chrudichromy

Popis: Moderní dům v naprostém klidu, a přitom kousek od Boskovic Hledáte domov pro rodinu? Tady ho máte. Na konci tiché ulice, v posledním domě v obci Chrudichromy, na vás čeká moderní, perfektně udržovaná dřevostavba s velkou zahradou, dílnou, posilovnou a garáží se vstupem přímo do domu. Dispozice ideální pro rodinu – 2 ložnice, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou jako středobod domu. A k tomu čistý, suchý sklep, užitková studna i prostor na bazén. A ještě pokoj v suterénu navíc. Chrudichromy = klid a příroda. Ale jen 2 km od Boskovic s Tescem, školami i prací.

Pozemek: 1 417,00 m^2

Užitná plocha: 143,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: ČÚZK

K1 Redukce pramene ceny - V-4264/2025-731	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco menší	0,99
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-4264/2025-731; Velikosti objektu - o něco menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 900 000	143,00	41 259	0,89	**36 721**

3. **RD Svitávka**

Lokalita: Svitávka

Popis: Prodej rodinného domu s dvorkem a zahradou v obci Svitávka . RD se zahradou a dvorkem na konci slepé ulice v městysu Svitávka. V přízemí domu se nachází prostorná chodba, domácí dílna s kotelnou, koupelna s WC a šatna. V prvním nadzemním podlaží je z chodby přístup do komory, která je využívána jako spíž a dále do průchozí kuchyně s kuchyňským koutem a jídelnou. Z kuchyně je pak dále přístup do obývacího pokoje a dalšího obytného pokoje, který je v současnosti využíván jako dětský pokoj. V podkroví domu se nachází dvě obytné místnosti. Rodinný dům byl postavený v roce 1933, v roce 2008 proběhla rekonstrukce domu (nová kuchyň, koupelna, WC, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, topení, nová okna). V letech 2010 – 2015 bylo přistavěno podkroví domu a opravena fasáda domu. Do domu je zaveden plyn, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel Thermona, který je pravidelně servisován. S rodinným domem tvoří funkční celek zahrada a dvorek s prostorným technickým zázemím a sklepem, který si díky své poloze celoročně udržuje stálou teplotu. Ve Svitávce se nachází mateřská škola, základní škola, supermarket, večerka. Svitávka je pravidelně obsluhována hromadnou dopravou – autobusem a vlakem.

Pozemek: 740,00 m^2

Užitná plocha: 160,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - valuo	0,90
K2 Velikosti objektu - ..	1,00
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - mírně menší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00

Zdroj: valuo

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - ..; Poloha - mírně lepší; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč] k 24.9.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 500 000	160,00	40 625	0,84	**34 125**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. RD Letovice											37 495,-
6 400 000,-	198	32 323,-	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,16	
2. RD Chrudichromy											36 721,-
5 900 000,-	143	41 259,-	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,89	
3. RD Svitávka											34 125,-
6 500 000,-	160	40 625,-	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	0,84	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Tržní hodnotu RD Sasina č.p. 14 včetně funkčního celku odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 5.560 mil. Kč.

Tržní hodnotu samostatných pozemků k.ú. Sasina odhaduji na základě výsledku dílčí porovnávací metody na 110.000Kč.

Celkem tak za oceňované nemovitosti 5.670 mil. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti

Jednotková cena za m2 podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce

Minimální jednotková porovnávací cena	34 125 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 114 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	37 495 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,69 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	3,99 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**36 114 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	154,01 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 561 917 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**5 561 917 Kč**
Reprodukční hodnota	**6 213 729 Kč**
Věcná hodnota	**5 029 227 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 300 990 Kč

Tržní hodnota	**5 670 000 Kč**
slovy: Pět milionů šest set sedmdesát tisíc Kč	

Silné stránky
OV v místě

Slabé stránky
Průměrný technický stav, malý pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Tržní hodnotu RD Sasina č.p. 14 včetně funkčního celku odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 5.560 mil. Kč.

Tržní hodnotu samostatných pozemků k.ú. Sasina odhaduji na základě výsledku dílčí porovnávací metody na 110.000Kč.

Celkem tak za oceňované nemovitosti 5.670 mil. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na

cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti

Jednotková cena za m2 podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě základních
parametrů oceňované nemovitosti:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tří nemovitostí) umístěných ve stajné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných
z parametrů (porovnávací koeficienty) včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, technického stavu, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj. K dispozici byly aktuální údaje o prodávaných srovnatelných nemovitostech a nemovitostí vedených v dtb Valuo.) Ceny byly upraveny korekcí dle jednotlivých zvolených koeficientů.
Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované nemovitosti. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením. Skutečnosti sdělené zadavatelem odpovídají zjištěním znalce

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo předložené ocenění č. 17/2022, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

pozemek parc. č. st. 26 o výměře 320 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu Sasina č.p. 14,pozemek parc. č. 117/2 o výměře 345 m2, zahrada,pozemek parc. č. 120/3 o výměře 1 090 m2, ostatní plocha – neplodná půda,pozemek parc. č. 120/5 o výměře 1 676 m2, trvalý travní porost, evidované na listu vlastnictví č. 736 pro katastrální území Sasina, obec Svitávka, okres Blansko

Tržní hodnotu RD Sasina č.p. 14 včetně funkčního celku odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 5.560 mil. Kč.

Tržní hodnotu samostatných pozemků k.ú. Sasina odhaduji na základě výsledku dílčí porovnávací metody na 110.000Kč.

Celkem tak za oceňované nemovitosti 5.670 mil. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní obliby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti

Jednotková cena za m2 podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce

Tržní hodnota	**5 670 000 Kč**
slovy: Pět milionů šest set sedmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky za předpokladu že stav RD ke dni ocenění se nachází ve stavu shodném se

stavem poopsaném v ocenění č. 17/2022.

Literatura:
Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	4
Kopie KM	3
Mapové podklady	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. fakturou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným jako znalecká kancelář v seznamu znalců,tlumočníků a překladatelů ve smyslu § 6 ZnalZ pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061732/2026.

V Českém Krumlově 26.07.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.