ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 60762/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.388, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 140 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.334 v obci Brodce, ulice Nová, včetně příslušenství a pozemku p.č.802/6, zahrada, o velikosti 675 m^2, vše zapsáno na LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7493/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šůstek
Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 846/2025

OBVYKLÁ CENA	**8 580 000 Kč**

Počet stran: 37 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2026 **Vyhotoveno:** V Tršicích 15.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.388, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 140 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.334 v obci Brodce, ulice Nová, včetně příslušenství a pozemku p.č.802/6, zahrada, o velikosti 675 m^2, vše zapsáno na LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.09.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Brodce, k.ú. Brodce nad Jizerou
Adresa nemovité věci:	Nová 334, 294 73 Brodce

Vlastnické a evidenční údaje

Lenka Hofmanová, Nová 334, 294 73 Brodce, LV: 884, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Základní údaje
Středočeský kraj, okres Mladá Boleslav
ORP: Mladá Boleslav
status: městys
katastrální území: Brodce nad Jizerou
rozloha přibližně 10,99 km2
nadmořská výška kolem 197 m
PSČ 294 73
aktuálně přibližně 1 137 obyvatel

Brodce leží v údolí Jizery, jižně od Mladé Boleslavi. Zástavba je sevřena především mezi řeku Jizeru na západě a dálnici D10 na východě.
Občanská vybavenost
Na obec této velikosti je poměrně dobrá.
Přímo v Brodcích je:Masarykova základní škola a mateřská škola, praktická lékařka pro dospělé, zubní lékařka, pošta, dvě prodejny potravin, restaurace, služby a penzion, autoservis a čerpací stanice, sokolovna a sportovní zázemí.
Inženýrské sítě jsou kompletní. Dopravní spojení je výborné.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1203/2 Městys Brodce, Dobrovická 34, 29473 Brodce

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění byly použity dle stavebně technického provedení a odborného odhadu znalce. Rozměry byly převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová. Okna jsou dřevěná, vnitřní vybavení předpokládám standardní. Stáří objektu odhaduji na nejméně 50 roků. Celkový stav je průměrný. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, veřejný vodovod, kanalizaci. U domu se dále nachází drobné vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty. Všechny tyto součásti a příslušenství jsou obsaženy ve stanovené obvyklé ceně.

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
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou k datu 20.3.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nová 334 294 73 Brodce
LV:	543
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Brodce
Katastrální území:	Brodce nad Jizerou
Počet obyvatel:	1 114

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 973,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a	I	1,00

plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 486,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,964}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,050}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,012}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,103}$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,990 * 1,050 = \mathbf{1,091}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 486,-	1,091		1 621,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.388	140	1 621,23	226 972,20
§ 4 odst. 1	zahrada	802/6	675	1 621,23	1 094 330,25
Stavební pozemky - celkem			815		**1 321 302,45**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m^3

Započitatelná plocha

Název			Započitatelná plocha
1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
suterén	89,97 m^2	0,50	44,99 m^2
			44,99 m^2
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
přízemí	89,97 m^2	1,00	89,97 m^2
			89,97 m^2
podkroví			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
podkroví	59,63 m^2	1,00	59,63 m^2
			59,63 m^2
			194,59 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	106,0+13,96	=	119,96 m^2
1.NP:	106,0+13,96	=	119,96 m^2
podkroví:		=	106,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	119,96 m^2	2,20 m
1.NP:	119,96 m^2	2,60 m
podkroví:	106,00 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	119,96*2,4	=	287,90 m^3
vrchní stavba:	106,0*2,8+13,96*2,8	=	335,89 m^3
zastřešení:	106,0*5,9/2	=	312,70 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**936,49 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	119,96 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	345,92 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,88			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 55 =$ **0,725**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}725 =$ **0,812**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **1,050**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538{,}-$ Kč/m^3 * 0,812 = 3 684,86 Kč/m^3

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 936{,}49$ m^3 * 3 684,86 Kč/m^3 * 1,050 * 1,050= 3 804 545,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 804 545,08 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**1 321 302,45 Kč**
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem	**=**	**5 125 847,53 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	194,59 m^2
Výměra pozemku:	815,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům
Lokalita: Školní 278
Popis: V-8230/2025-207
Pozemek: 592,00 m^2
Započitatelná plocha: 108,00 m^2
Zastavěná plocha: 144,00 m^2



Zdroj: cenovamapa.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - sam.garáž	0,92

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - sam.garáž;

Cena [Kč] k 18.9.2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 891 395	108,00	63 809	0,75	**47 857**

2. Rodinný dům
Lokalita: Vodičkova 9
Popis: V-10994/2025-207

Pozemek: 2 003,00 m^2
Započitatelná plocha: 101,25 m^2
Zastavěná plocha: 135,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - starší dům	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - starší dům; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 11.12.2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 775 000	101,25	57 037	0,75	**42 778**

3. Rodinný dům
Lokalita: Dobrovická 57
Popis: V-11067/2025-207
Pozemek: 945,00 m^2
Započitatelná plocha: 110,25 m^2
Zastavěná plocha: 147,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 12.12.2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 800 000	110,25	43 537	0,97	**42 231**

4. Rodinný dům
Lokalita: U Silvie 520/7, Benátky nad J.
Popis: V-6406/2026-207
Pozemek: 915,00 m^2
Započitatelná plocha: 180,56 m^2
Zastavěná plocha: 107,00 m^2


Zdroj: cenovamapa.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,97
K3 Poloha - lepší	0,92
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 20.7.2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 486 000	180,56	58 075	0,75	**43 556**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům											47 857,-
6 891 395,-	108	63 809,-	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,02	0,92	0,75	
2. Rodinný dům											42 778,-
5 775 000,-	101	57 037,-	1,00	0,80	1,00	1,00	1,10	0,85	1,00	0,75	
3. Rodinný dům											42 231,-
4 800 000,-	110	43 537,-	1,00	0,80	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,97	
4. Rodinný dům											43 556,-
10 486 000,-	181	58 075,-	1,00	0,97	0,92	0,95	0,88	1,00	1,00	0,75	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	42 231 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 106 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	47 857 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	13,37 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	5,03 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**44 106 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	194,59 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 582 587 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	5 125 848,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 321 302,45 Kč
1.2. Rodinný dům	3 804 545,- Kč
	= 5 125 848,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 125 848,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 125 850,- Kč**

slovy: Pět milionů jedno sto dvacet pět tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**5 125 850 Kč**
slovy: Pět milionů jedno sto dvacet pět tisíc osm set padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem	8 582 587,- Kč

Porovnávací hodnota	**8 582 587 Kč**

Obvyklá cena	**8 580 000 Kč**
slovy: Osm milionů pět set osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je větší rozloha pozemků

Slabé stránky

Nezjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.388, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 140 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.334 v obci Brodce, ulice Nová, včetně příslušenství a pozemku p.č.802/6, zahrada, o velikosti 675 m^2, vše zapsáno na LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou

Obvyklá cena	**8 580 000 Kč**
slovy: Osm milionů pět set osmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Velikost započitatelných podlahových ploch byla odhadnuta znalcem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.543 pro k.ú. Brodce nad Jizerou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.03.2026 02:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 846/25 pro Šůstek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535559 Brodce**

Kat.území: **612685 Brodce nad Jizerou** List vlastnictví: **543**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hofmanová Lenka, Nová 334, 29473 Brodce	**545724/3319**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 388	**140**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Brodce, č.p. 334, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 388**				
802/6	**675**	**zahrada**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)**
  50000 Kč - okr.pob. v Mladé Boleslavi, smlouva z 24.6.1982,reg. 16.8.82
  Oprávnění pro
  Česká státní spořitelna, Praha
  Povinnost k
  Parcela: St. 388, Parcela: 802/6
  Listina **Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 220/1982.**
  POLVZ:12/1983 Z-3700012/1983-207

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
  Povinnost k
  Hofmanová Lenka, Nová 334, 29473 Brodce, RČ/IČO: 545724/3319
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8832/2024 -10 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 16:46:00. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**
  Z-12223/2024-703

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  Oprávnění pro
  Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193
  Povinnost k
  Parcela: St. 388, Parcela: 802/6
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-579/2025 -7 ze dne 16.04.2025.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

Typ vztahu

Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 22:00:58. Zápis proveden dne 24.04.2025.

Z-1925/2025-207

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc
Povinnost k
Hofmanová Lenka, Nová 334, 29473 Brodce, RČ/IČO: 545724/3319

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-846/2025 -13 ze dne 21.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 22:00:25. Zápis proveden dne 04.08.2025; uloženo na prac. Olomouc**

Z-6348/2025-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 388, Parcela: 802/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-846/2025 -22 ze dne 30.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2025 22:00:26. Zápis proveden dne 05.08.2025; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-3614/2025-207

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-846/2025 (nabylo právní moci 13.9.2025) ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 22:01:32. Zápis proveden dne 22.09.2025; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-4543/2025-207

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9
Povinnost k
Hofmanová Lenka, Nová 334, 29473 Brodce, RČ/IČO: 545724/3319

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-3821/2025 -11 ze dne 08.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2026 18:22:17. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Ostrava**

Z-390/2026-807

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 388, Parcela: 802/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Petr Porostlý 230 EX-3821/2025 -13 ze dne 08.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2026 18:22:17. Zápis proveden dne 22.01.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-213/2026-207

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.03.2026 02:10:00*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535559 Brodce**

Kat.území: **612685 Brodce nad Jizerou** List vlastnictví: **543**

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

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Mladé Boleslavi 80 D 332/2014 ze dne 19.11.2014. Právní moc ke dni 19.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2014 07:21:58. Zápis proveden dne 16.12.2014.**

V-11896/2014-207

Pro: **Hofmanová Lenka, Nová 334, 29473 Brodce** *RČ/IČO:* **545724/3319**

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

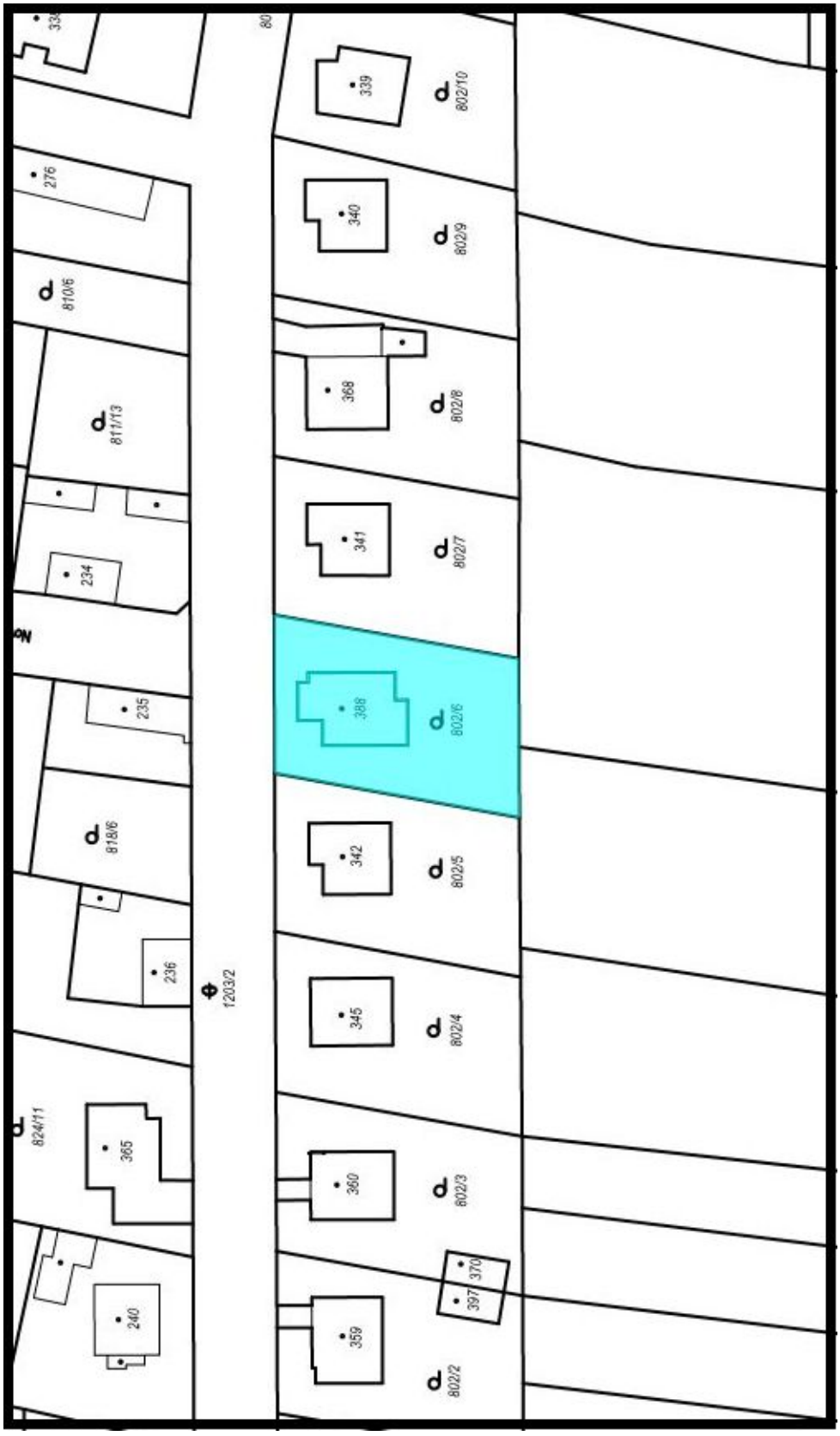
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
802/6	**23001**	**675**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.03.2026 03:10:14*
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/.

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace














334













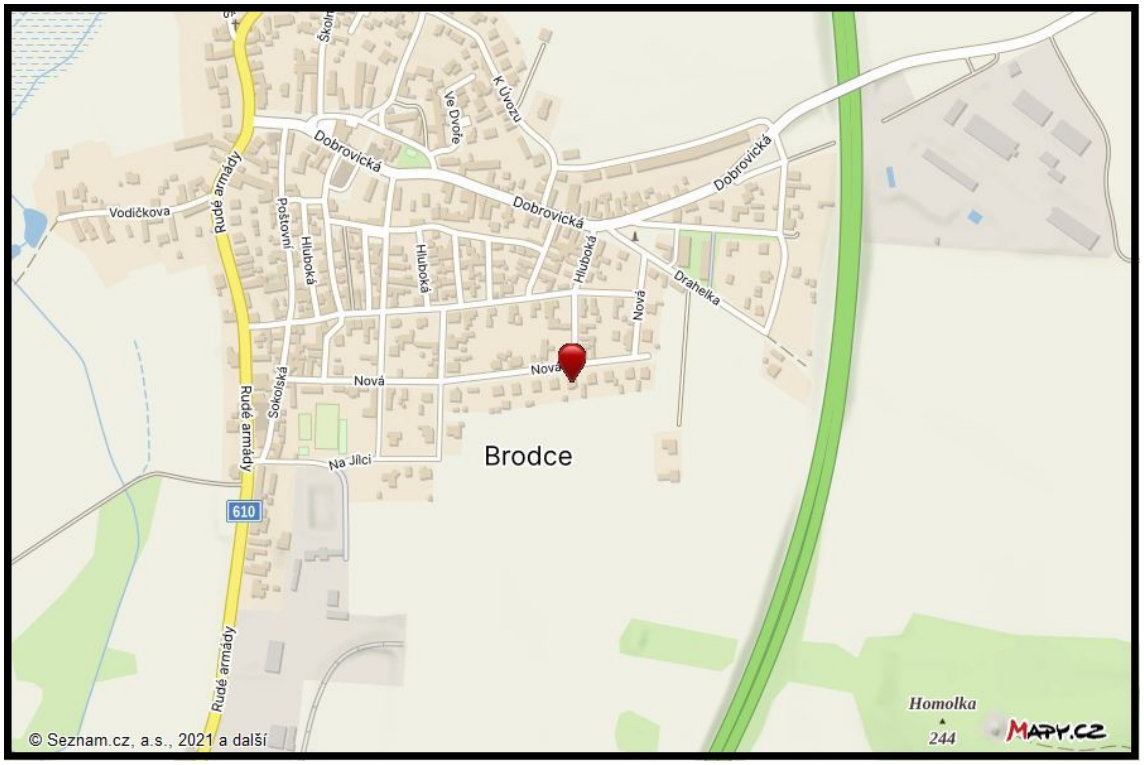


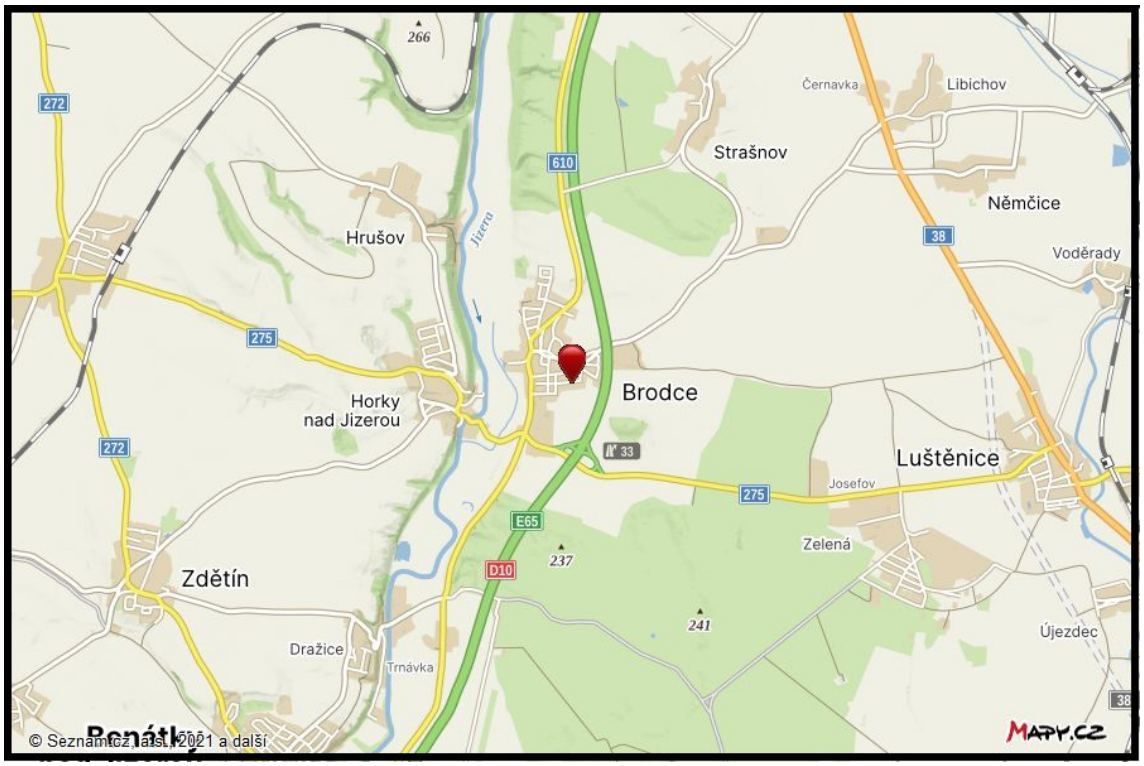


Mapa oblasti




Nová
Nová
Nová
Nová
Nová
Nová 334
330
331
332
333
335
336
337
338
82
203
206
207


Brodce
Dobrovická
Vodičkova
Rudé armády
Hluboká
Nová
Drahelka
Na Jílci
610
Homolka
244
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další


Brodce
Strašnov
Černavka
Libichov
Němčice
Voděrady
Hrušov
Horky nad Jizerou
Luštěnice
Josefov
Zelená
Zdětín
Dražice
Trnávka
Újezdec
272
275
610
38
E65
D10
266
237
241
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další


Čistá
Katusice
Mšeno
Bukovno
Kosmonosy
Dolní Bousov
Vysoká
Mladá Boleslav
Plazy
Březno
Boreč
Řitoni
Domousnice
Chorušice
Nebužely
Žerčice
Krnsko
Mělnické Vtelno
Bezno
E65
Semčice
Mělník
Dobrovice
Nová 334
Ledce
Kropáčova Vrutice
Brodce
Chotětov
Byšice
Kly
Luštěnice
Dolní Slivno
Zdětín
Smilovice
Mcely
Čečelice
Benátky
Loučeň

Konzultant a důvod jeho přibrání

.
konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 60762/2026.

V Tršicích 15.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.