

Znalecký posudek č. 053840/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – **pozemku parcelní číslo st. 101, jehož součástí je rodinný dům č.p. 29, pozemku parcelní číslo st. 168, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 42/2, 43/2 v katastrálním území Březsko, obci Březsko, okres Prostějov**

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4, IČO: 888 87 537
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 12145/24-38
ze dne 29. 06. 2026

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí - stanovení obvyklé ceny
jako podklad dražebního konání

Datum, k němuž se ocenění provádí:

18. července 2026

Cenový předpis:

zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2020 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 výše uvedeného zákona oceňování majetku s účinností ode dne 1. 1. 2026

Datum místního šetření:

18. července 2026

Účastníci místního šetření:

znalec

Posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil, IČO: 633 91 759
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

Výtisk č.

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu, z toho dvě strany příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v písemné podobě, elektronicky ve formě PDF.

V Holešově, dne 27. července 2026

1. ZADÁNÍ

Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ze dne 29. 6. 2026. Úkolem znalce je určení obvyklé ceny stavebního pozemku se stavbou RD, pozemku zastavěného garáží, navazující zahrady a ostatní plochy včetně příslušenství v katastrálním území Březsko, obec Březsko, okres Prostějov ve stavu ke dni místního šetření.

Účel posudku

Posudek je vypracován jako podklad pro dražební konání.

Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku mimo těch, jež jsou evidovány ve veřejném seznamu a byly zjištěny při místním šetření.

2. VÝČET PODKLADŮ § 52, odst. a)

Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zajištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy. Dále byly použity údaje a informace sdělené sousedem při místním šetření.

Podklady předložené objednatelem při místním šetření

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4, č.j. 189 EX 12145/24-38 ze dne 29. 6. 2026;
LV č. 36 ze dne 29. 6. 2026 vedený pro katastrální území Březsko

Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Březsko
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Místní šetření, prohlídka posuzovaných nemovitých věcí

Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

Věrohodnost zdrojů dat

Všechny užité zdroje dat lze považovat za přiměřeně věrohodné, podklady byly čerpány především z portálu cuzk.cz, nelze popřít, že v minulosti byly zde zjištěné chybné údaje, není však vždy v možnostech znalce tyto chyby způsobené lidským faktorem odhalit.

3. NÁLEZ § 52, odst. b)

Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4, č.j.: 189 EX 12145/24-38 ze dne 29. června 2026. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí – pozemku zastavěného rodinným domem, pozemku zastavěného garáží, navazující zahrady a pozemku ostatní plochy včetně příslušenství - obvyklá cena určená ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Oceňované pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 36 vedeném pro katastrální území Březsko, obec Březsko, okres Prostějov. Stavba rodinného domu stála v místě pravděpodobně více jak sto let, požár v roce 1953 však původní objekt poničil ve velkém rozsahu, na původní sklep byl vystavěn objekt nový. Rodinný dům č.p. 29 je

stavbou přízemní, nepodsklepenou, zastřešenou krovem s nevyužívaným podkrovím. Objekt je částečně užíván, má zcela novou krytinu, nové plastové výplně otvorů v obalu stavby, ve dvoře je fasáda z části obložená polystyrenem, ovšem celkově je stavba stavebně ve zhoršeném stavu a nová střecha na této skutečnosti nic nemění. Příslušenství posuzovaného rodinného domu č.p. 29 tvoří zděná garáž na samostatném pozemku, rozestavěný zděný přístřešek ve dvoře domu, venkovní úpravy v minimálním rozsahu - oplocení části pozemků s vrátky, skleník, chodník k domu z jižní strany. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemky včetně jejich součástí a příslušenství, a s nimi související věcná práva a závady. Výměra pozemků byla převzata z veřejného seznamu – katastru nemovitostí, a to jak u oceňované nemovité věci, tak u nemovitých věcí použitých při aplikaci metody přímého porovnání.

Výčet sebraných dat a jejich popis

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 36 je

**pan Michal Hejl, nar dne 12. 5. 1992
bytem 798 52 Březsko 29**

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 101 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 525,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 29, pozemku parcelní číslo st. 168 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 24,0 m², jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 42/2 – zahrada o celkové výměře 977,0 m² a parcelní číslo 43/2 – ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 336,0 m² v katastrálním území Březsko, obci Březsko, okres Prostějov.

Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou žádná věcná břemena ani jená omezení vlastnického práva. Je zde evidováno právo průchodu a průjezdu přes pozemek parcelní číslo 43/2 ve prospěch osoby oprávněné narozené v roce 1965, ovšem v okolí této parcely se žádný majetek v majetku oprávněné osoby nenachází. Na nemovitých věcech vážné zástavní právo smluvní z roku 2016 a exekuční závazky. Finanční závazky vážnoucí na majetku se v tomto ocenění nezohledňují a dle platných předpisů nemají vliv na výslednou cenu celku. .

Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy, pozemky se nenacházejí v poddolovaném území. Na východní polovině pozemku parcelní číslo 43/2 je realizovaná hráz nově vytvořeného poldru, který zabraňuje ztékání nárazových srážek k jihu do zastavěné části obce. Toto stavební dílo nenáleží vlastníku posuzovaného pozemku, není žádným způsobem evidováno ve veřejném seznamu. Stavba tak redukuje možnost využití pozemku parcelní číslo 43/2 vlastníkem na příjezd k jeho domu a zahradě. V lokalitě nejsou ztíženy základové podmínky. Koncentrace radonu byla vyhodnocena v kategorii převážně nízké radonové riziko.

Výsledky místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 18. 7. 2026 znalcem. V poštovní schránce na brance bylo zastrčeno mnoho otevřených dopisů. Dle sdělení místní poštovní doručovatelky vlastník poštu ignoruje, vyjma reklamních letáků. Dům je užíván jeho vlastníkem a další osobou, ale jen částečně. Část vnitřních prostor a všechny pozemky jsou zaplněné různorodým odpadem.

Popis oceňovaných nemovitých věcí

Základní popis lokality

Oceňované pozemky s RD č.p. 29 a garáží jsou součástí severní části obce Březsko. Katastrální území a obec Březsko náleží do okresu Prostějov, jež je součástí Olomouckého kraje. Funkci obce s rozšířenou působností i obce pověřené vykonává město Konice. Počet obyvatel v Březsku dosahuje cca 210 osob, občanská vybavenost je nulová, není zde ani pohostinství. Březsko leží v nadmořské výšce 510 m n.m., obec má rozlohu 404 ha.

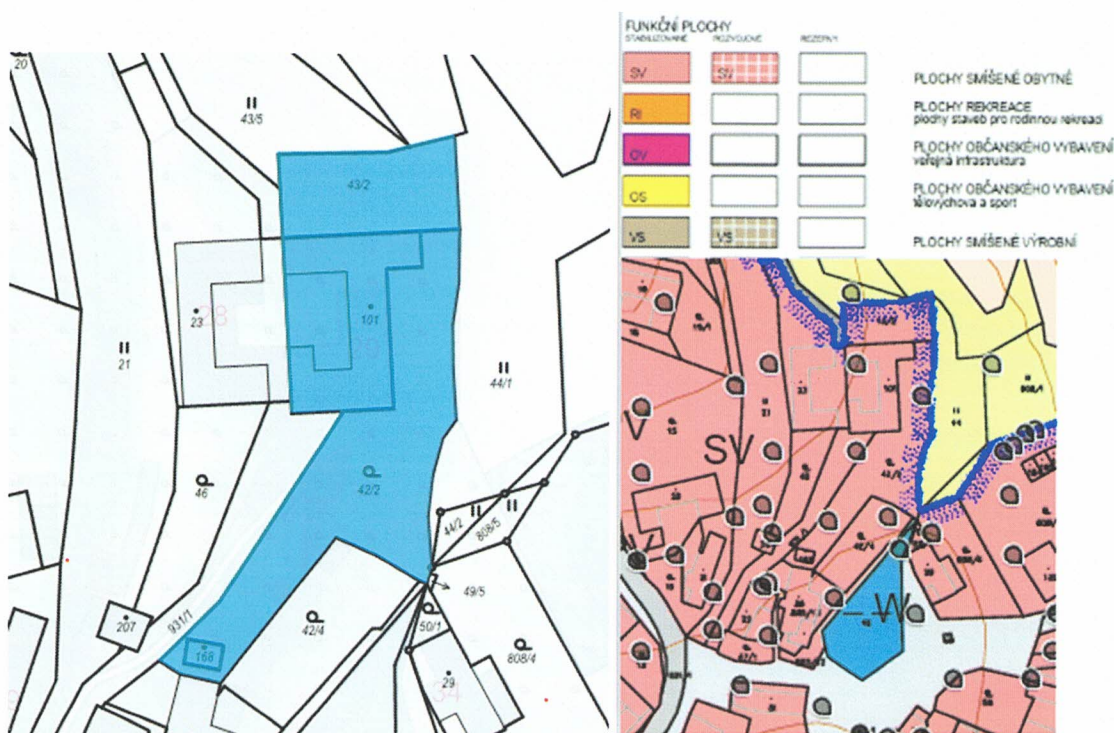
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod, kanalizační síť, obec je plynofikovaná. Centrum obce Březsko je od města Konice vzdáleno cca 2,80 km, od Prostějova více jak 25 km.

Dopravní dostupnost a parkování

Pozemky jsou přístupné po zpevněném povrchu obecní komunikace od jihu a to jak dům tak garáž, dále po nezpevněné cestě od severu. Automobil je možno odstavit na ploše zahrady a v garáži.

Obec je napojená na síť silnic, které jí spojují s okolními obcemi a městy, zastávka autobusů je od domu vzdálená do 250 m, autobus jede max. 4x v pracovní dny. Nejbližší zastávka železnice je v obci Konice.

Kopie katastrální mapy, fragment územního plánu



Kopie katastrální mapy posuzovaného území a jeho zařazení do ÚP obce Březsko.

Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaný pozemek zastavěné plochy parcelní číslo st. 101 je z části zastavěn RD č.p. 29, který je ke dni ocenění částečně schopen užívání, obsahuje jeden byt. Garáž stojí na celém pozemku parcelní číslo st. 168, tyto plochy obklopuje zahrada parcelní číslo 42/2. Pozemky jsou svažité, terén členitý, nerovný. Plocha parcelní číslo 43/2 je v západní části polním příjezdem k domu, východní část je zastavěná hrází poldru v majetku obce.

Stavební pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 101 a st. 168 evidované jako zastavěná plocha a nádvoří zastavěné domem a garáží, plocha zahrady parcelní číslo 42/2 a ostatní plocha parcelní číslo 43/2. Území v místě je nerovné, zahrada z části pokrytá náletovým porostem. Dle územního plánu obce Březsko jsou všechny posuzované pozemky zařazeny v plochách smíšených obytných.

Občanská vybavenost v obci chybí, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové, problémový se jeví povinný. Obec Březsko nemá zpracovanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Rodinný dům č.p. 29, Březsko

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 29, na pozemku parcelní číslo st. 101. V místě stál dům více jak sto let, současná stavba byla realizována po požáru, tzn. po roce 1953. Objekt je bezmála v původním stavu, ač původní okna a vstupní dveře jsou nahrazeny plastovými, plechová krytina a klempířské prvky domu jsou nové a ve dvorní části je fasáda stavby z části obložena polystyrenem. Nová okna nejsou zapravená, chybí parapety, v domě je provozu schopný pravděpodobně byt 2 až 3 + 1 s příslušenstvím, část prostor domu je zaskládána odpadem. Ten je vidět i na pozemcích kolem domu. V obci jsou realizované všechny inženýrské sítě, posuzovaný dům je napojen na elektřinu a vodu, vzhledem k výškovému uspořádání terénu stavbu nelze nepojit na kanalizaci a není napojená na plyn.

Konstrukčně je RD č.p. 29 z části založen na původních kamených a z části na betonových základových pásech, původně izolovaných proti zemní vlhkosti, izolace je pravděpodobně již nefunkční. Nosné konstrukce objektu jsou zděné ze smíšeného zdiva, omítka cementová, z části obložení polystyrenem, stropy polospalné, střešní konstrukce dřevěný krov, krytina plech, klempířské konstrukce jen rýny a svody, parapety chybí, hromosvod chybí.

Příslušenství stavby hlavní, venkovní úpravy

Na stavebním pozemku severně od domu byl zjištěn rozestavěný přístřešek, na zahradě skleník, garáž na samostatné stavební parcele lze užívat i samostatně. Část zahrady je oplocená, od severu je zde branka, najdeme zde před domem i zpevněnou plochu minimálních rozměrů.

Vady a nedodělky

Cca 70 let stará stavba je převážně v původním stavu, krytina střechy, část klempířských výrobků, okna a vstupní dveře jsou nové, nezapravené. Pravděpodobně i část vnitřního vybavení bytu je novější, např. vybavení koupelny a kuchyně. Započtou rekonstrukci je nutno dokončit. Samostatná garáž je schopná užívání, ovšem pravděpodobně je rovněž zaplněná odpadem.

Výměry pro ocenění – dům půdoprysného tvaru písmene L:

$$\text{OP} = (10,80 * 8,70 * 3,20) + (19,90 * 6,40 * 3,20) + (10,80 * 8,70 * 3,20 * 0,5) + (19,90 * 6,40 * 3,20 * 0,5) = \\ = 1.062,34 \text{ m}^3 \text{ obestavěný prostor RD č.p. 29}$$

$$\text{OP} = 24,0 * 2,50 = 60,0 \text{ m}^2 \text{ obestavěný prostor garáže}$$

Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

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

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných za stejné, popřípadě obdobné zboží v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnota

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklá cena objektivně určit, provádí se ocenění tržní hodnotou, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. tržní hodnota v §2 definována následujícím způsobem:

„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 tísně. 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.“

V posuzovaném případě však tento způsob nebude použit, cenu lze stanovit metodou obvyklé ceny za použití metody porovnávání.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.

Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodeje porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užitá metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užitá multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodeje, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkrácené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měly vliv mimořádné okolnosti trhu.

Ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem dle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Podklady pro určení ceny obvyklé stavebního pozemku s rodinným domem a zahradou metodou přímého porovnání

Analýza trhu

Ze sjednaných cen za rodinné domy s pozemky v obci Březsko a blízkém okolí bude určena obvyklá cena posuzovaného pozemku s rodinným domem, pozemku s garáží, zahradou a příslušenstvím. Porovnávací jednotkou bude zastavěná plocha stavby hlavní, domy v příkladech jsou přízemní, nepodsklepené. Zastavěná plocha 1. NP: posuzovaného domu činí 221,32 m².

Pro oceňovanou nemovitou věc s příslušenstvím byly určeny následující koeficienty úpravy sjednaných cen:

K₁ – koeficient úpravy dosažené ceny dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, příklad prodeje domů ve stejné obci a podobné lokalitě má hodnotu 1, uskutečněný prodej srovnatelného souboru v lépe situovaného ve stejné obci případně v obci s lepší občanskou vybaveností má hodnotu koeficientu nižší než 1 a opačně.

K₂ – koeficient úpravy dosažené ceny dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, vyhodnocuje se, zda uvedené pozemky v příkladech mají stejnou možnost napojení na inženýrské sítě. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak jejich tvar. Pozemky v posuzovaném případě mají velkou výměru, ovšem nerovný povrch a hráz poldru plochu pozemků znehodnocuje.

K₃ – koeficient úpravy dosažené ceny dle technického stavu – koeficient vybavení objektu posuzovaného je upraven směrem dolů u objektu v lepším technickém stavu a směrem nahoru u prodaných staveb v horším stavu.

K₄ – koeficient úpravy dosažené ceny dle velikosti objektu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené domy v příkladech jsou různého rozsahu. Měrnou jednotkou je pro porovnání zastavěná plocha 1. NP. převáděných domů. Na trhu obecně platí, že se zvětšující velikosti jednotková cena klesá, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu než dům posuzovaný, naopak zmenšena.

K₅ – koeficient úpravy dosažené ceny dle příslušenství – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako garáže, přístřešky, pergoly, kůlny, zpevněné plochy nebo oplocení pozemků. K posuzované stavbě náleží garáž a rozestavěný přístřešek Venkovní úpravy v minimálním rozsahu.

K_6 – koeficient úpravy dosažené ceny dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií a zohlednění osobního názoru znalce.

Databáze pro metodu porovnání - pro určení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo st. 101 s rodinným domem č.p. 29, pozemku st. 168 zastavěného garáží, zahradou parcelní číslo 42/2 a ostatní plochou 43/2 včetně příslušenství v katastrálním území Březsko, obec Březsko, okres Prostějov

Příklad č. 1

Řízení V-2420/2025-709

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 15:04:22. Zápis V-2420/2025-709
proveden dne 06.05.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

St. 8, LV 455 k.ú. Březsko Součástí je stavba: Březsko, č.p. 10, rod.dům; 6/1, LV 455 k.ú. Březsko; 6/3, LV 455 k.ú. Březsko; 7/4, LV 455 k.ú. Březsko

Popis: Přízemní rodinný dům a velká hospodářská budova v samém centru stejné obce. Dům před rekonstrukcí. Celková výměra převáděného území 2.712,0 m², území rovinné Zastavěná plocha stavby hlavní 242,0 m².



Příklad č. 2

Řízení V-3057/2025-709

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 11:48:42. Zápis V-3057/2025-709
proveden dne 03.06.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 46, LV 161 k.ú. Ladín Součástí je stavba: Ladín, č.p. 30, rod.dům; 12/2, LV 161 k.ú. Ladín

Popis: Přízemní dům v katastrálním území Ladín, obec Konice. Lepší občanská vybavenost, rovinné území, dům před rekonstrukcí. Celková výměra převáděného území 729,0 m². Zastavěná plocha stavby hlavní 143,0 m². Příslušenství jen venkovní úpravy.



Příklad č. 3

Řízení V-20/2026-742

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

77.000,00 EUR

Číslo řízení

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 18.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 08:27:23. Zápis V-20/2026-742
proveden dne 28.01.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

St. 205/2, LV 838 k.ú. Starý Hrozenkov Součástí je stavba: Starý Hrozenkov, č.p. 120, rod.dům:
4440/1, LV 838 k.ú. Starý Hrozenkov

Popis: Přízemní dům v sousední obci stejné velké s minimální občanskou vybaveností. Objekt před opravou. Celková výměra převáděných pozemků 624,0 m². Zastavěná plocha stavby hlavní 210,0 m². Území je rovinné, poloha u hlavní silnice obce, vedlejší stavba.



4. POSUDEK § 52 odst. c)

Zpracování dat pro určení obvyklé ceny stavebního pozemku parcelní číslo st. 101 s RD č.p. 29, stavebního pozemku parcelní číslo st. 168 s garáží, zahradou parcelní číslo 42/2, ostatní plochou parcelní číslo 43/2 a s příslušenstvím v katastrálním území Březsko, obec Březsko, okres Prostějov

Určení ceny RD č.p. 29, garáže, pozemků a příslušenství v k.ú. Březsko metodou porovnání											
Označení	Cena	ZP	K ₀	JC _R	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	JC _U
	Kč	m ²		Kč/m ²							Kč/m ²
Prodej č. 1	2 150 000,00	242,0	1,00	8 884,30	0,98	1,05	1,10	1,00	1,05	0,98	10 347,76
Prodej č. 2	2 390 000,00	143,0	1,00	16 713,29	0,98	0,95	1,08	0,90	1,05	0,95	15 086,58
Prodej č. 3	1 610 000,00	210,0	1,00	7 666,67	0,98	1,10	1,10	1,00	1,05	0,98	9 354,78
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m ²	11 596,37
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny										Kč/m ²	2 501,02
Zastavěná plocha stavby č.p. 216										m ²	221,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	2 010 072,89
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	3 115 523,75
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	2 562 800,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
Plocha	Celková zastavěná plocha všech podlaží staveb hlavních										
K ₀	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K ₀ = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC _R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J C_R \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6$										
K ₁	Koeficient úpravy dle polohy stavby										
K ₂	Koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku										
K ₃	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby										
K ₄	Koeficient úpravy dle velikosti objektu										
K ₅	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby										
K ₆	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Výsledky zpracování dat § 52 odst. d)

Podkladem pro výpočet obvyklé ceny stavebního pozemku s rodinným domem, pozemku s grází, zahrady, ostatní plocha a příslušenstvím byly údaje o sjednaných cenách za srovnatelné soubory na trhu v daném místě v průběhu roku 2025. Uskutečněné prodeje rodinných domů s pozemky a příslušenstvím jsou ze stejné i sousedních obcí, od celku posuzovaného se liší jednak velikostí převáděných domů i pozemků, ale především technickým stavem stavby hlavní. Posuzovanou stavbu je možno užívat jen částečně, technický stav je rozporuplný, některé konstrukce jsou nové, některé v havarijním stavu.

Výsledná cena pozemků s rodinným domem a příslušenstvím je určena ve výši 2.562.800,00 Kč.

Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2024 Sb.

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je zjištěna podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Ocenění provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 1. 1. 2026.

Ocenění stavebních pozemků dle § 3,4

Pozemky parcelní číslo st. 101, st. 168, 42/2 a 43/2				
Obec			Březsko	
Katastrální území			Březsko	
Kraj			Olomoucký	
Počet obyvatel			cca 210	
Základní cena		říloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1	ZC _v (Kč/ha)	2813
Výměra		P	(m ²)	1862
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	V.	Do 500 obyvatel	0,50
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	VI.	Ostatní obce	0,60
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobus	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	VI.	Žádná vybavenost	0,80
Základní cena stavebního pozemku			ZC = ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆	365
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku	0,00
P ₃	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95
Index trhu			I _T = P ₆ * (1+ΣP _i)	0,9500
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
P ₁	Geometrický tvar a velikost	II.	Bez vlivu	0,00
P ₂	Svažítost pozemku a expozice	II.	Svažítost pozemku nad 15%, ost. orie	-0,02
P ₃	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné oblasti	0,00
P ₅	Omezení užívání pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P ₆	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku			I _O = 1+ΣP _i	0,9800
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 d	1,01
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P ₃	Poloha pozemku v obci	III.	Okraj obce	-0,01
P ₄	Možnost napojení na inž. sítě v	II.	Lze napojit na některé sítě	-0,10
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	III.	Občanská vyb. chybí	-0,05
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Zpevněný příjezd, parkování na poz.	0,01
P ₇	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m od domu	0,00
P ₈	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než průměr v kraji	-0,02
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Hráz poldru na ploše	-0,05
Index polohy			I _P = P ₁ * (1+ΣP _i)	0,8181
Celková cena pozemků			CP = ZC * I _T * I _O * I _P * P	517 640,94

Ocenění rodinného domu č.p. 29 dle § 35Údaje pro oceněníObestavěný prostor: **OP = 1.062,34 m³**

Stáří: cca 70 let

Rodinný dům č.p. 29				
Obec			Březsko	
Katastrální území			Březsko	
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR		210	
Kraj			Olomoucký	
Základní cena	příloha č. 24 ZC		4 299,00	
Obestavěný prostor			1 062,34	
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	II.	Řadový	-0,01
2	Provedení obv. stěn	I.	Smíšené zdivo	-0,08
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	I.	Hotnota 1	0,00
5	Napojení na veř. sít	III.	Elektřina, voda, žumpa	0,00
6	Vytápění	I.	Lokální, tuhá paliva	0,08
7	Zákl. příslušenství	III.	Standard	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	Minimální rozsah	-0,03
10	Vedlejší stavby	II.	Do 25,0 m2, garáž	0,05
11	Pozemky	III.	Nad 800 m2	0,01
12	Jiné kritérium	III.	Bez vlivu	0,00
				0,02
	Stáří staby	70	$s = 1-0,005*y$	0,65
13	Stav	III.	Zhoršený stav	0,85
			Iv	0,56355
			It	0,9500
			Ip	0,8181
Cena stavby celkem C = OP * ZC * Iv * It * Ip				2 000 292,15

Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.		
Objekt	katastrální území	Cena zjištěná (Kč)
§ 3 a 4 Stavební pozemky	Březsko	517 640,94
§ 35 RD č.p. 340	Březsko	2 000 292,15
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)		2 517 930,00

5. ODŮVODNĚNÍ § 52 odst. e)**Interpretace výsledků analýzy dat**

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 vedeném pro katastrální území Březsko, obec Březsko, v okrese Prostějov ke dni místního šetření.

Předmětem ocenění je stavební pozemek s rodinným domem, stavební pozemek s garáží, zahrada, ostatní plocha a příslušenství umístěné na severním okraji zastavěné části obce Březsko, okres Prostějov.

Pozemky mají velkou výměru, avšak půdorysný tvar není zcela atraktivní, území je značně svažité a výškově různorodé. Rodinný dům ke dni ocenění obsahuje jeden pravděpodobně jen částečně vybavený byt, příslušenství je asi z části renovované. Stavba je přízemní, podsklepená jen malým kamenným sklípkem, zastřešená sedlovou

střechou s nevyužívaným podkrovím. Parkovat je možno v garáži nebo na pozemcích kolem domu. Dům je užíván cca sedmdesát let, má novou krytinu, žlaby a svody, nové výplně otvorů v obalu stavby, které nejsou zapravené a částečný obklad polystyrenem ve dvorní části stavby.

Výchozím bodem pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí je základní zdroj – veřejná evidence uskutečněných cen za nemovité věci vedená katastrálním úřadem. Pro určení ceny nemovitých věcí metodou přímého porovnání se jedná o jediný zdroj, u této metody není přípustné použití cen nabídkových (viz. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění). Uskutečněné prodeje domů s pozemky byly voleny tak, aby stavba hlavní měla jak nejvíce srovnatelných parametrů s domem posuzovaným, především srovnatelnou polohu, stavebně technické řešení, podobnou lokalitu, zahradu u domu. Koeficienty pak upravují dosažené ceny tak, aby byly zohledněn stav souboru posuzovaného.

Mimo stanovení obvyklé ceny souboru nemovitých věcí byla stanovena i zjištěná cena celku dle platného předpisu, která činí 2.517.930,00 Kč

Z dostupných podkladů pak byla určena požadovaná cena tak, jak je uvedeno výše a na závěr práce byla provedená kontrola výpočtů.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36, tj. **pozemku parcelní číslo st. 101, jehož součástí je rodinný dům č.p. 29, pozemku parcelní číslo st. 168, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 42/2, 43/2** v katastrálním území Březsko, obci Březsko, okres Prostějov, vyjádřenou ve formě obvyklé ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

2.562.800,00 Kč

slovy: dvamilionypětsedesátdvatisícsmsetkorunčeských

V ceně nejsou zohledněny finanční závazky vztahující se k posuzované nemovité věci zapsané na předloženém LV.

Prohlašuji dle § 46 zákona č. 503/2020 Sb. v platném znění, o výkonu znalecké činnosti, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku, v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanského soudního řádu.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod číslem položky 053840/2026.

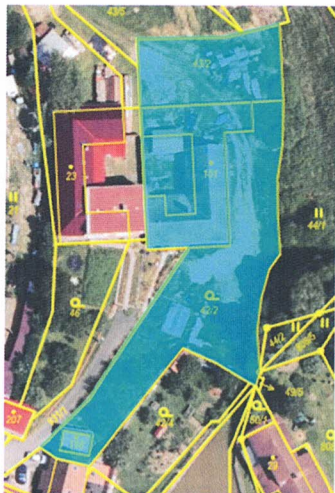
V Holešově, dne 27. července 2026



Ewa Hradil
Ing. Bc. Ewa Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 053840/2026

Mapové podklady, fotodokumentace



Ortofotomapa posuzovaného území



Pohled na dům č.p. 29 do jihu, obec Bžezsko



Pohled na dům č.p. 29 od severu, obec Bžezsko



Samostatná garáž přístupná z obecního pozemku



Hráz poldru realizovaná na části pozemku parcelní číslo 43/2



Severní část parcely číslo 42/2



Jižní část pozemku parcelní číslo 42/2, na které stojí mimo jiné skleník, svažité pozemek, k.ú. Březsko



Pokoj od vchodu vpravo je ložnicí, kuchyně a příslušenství je ve východním křídle;



pokoj od vchodu vlevo s odpadem



Rozestavěný přístřešek u domu v severní části parcelní číslo st. 101, k.ú. Březsko;



Severní průčelí jižního traktu stavby ř.p. 29, k.ú. Březsko;



rozestavěný přístřešek – severní strana;



Kolem objektu na posuzovaných pozemcích je značné množství odpadu.



Sklep pod částí domu

Informace z veřejného seznamu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2026 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 12145/24 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589331 Březsko

Kat.území: 614815 Březsko

List vlastnictví: 36

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hejl Michal, č.p. 29, 79852 Březsko		920512,

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101	525	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Březsko, č.p. 29, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101</i>				
St. 168	24	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 168</i>				
42/2	977	zahrada		zemědělský půdní fond
43/2	336	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

parc.43/2 za účelem průchodu a průjezdu motorovými vozidly pro potřebu přístupu k jeho pozemkům dle Usnesení okresního soudu ze dne 1.9.1995, právní moc dne 26.9.1995

Oprávnění pro

Hejl Květoslav, č.p. 112, 79852 Březsko, RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
42/2	74712	977

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.06.2026 13:04:11

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/>.