

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27053/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 475** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ondřejov, č.p. 412, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 475), pozemku **p.č. St. 30/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 30/3) a pozemku **p.č. 169/2** - zahrada, vše v k.ú. Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 41214/12-69

Číslo položky v evidenci posudků:

040949/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6. 5. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

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

V Praze, dne 16. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 24. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 41214/12-69**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 475** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m², jehož součástí je stavba: **Ondřejov, č.p. 412, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 475), pozemku **p.č. St. 30/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 30/3) a pozemku **p.č. 169/2** - zahrada o výměře 1.711 m², vše v k.ú. Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, okres Praha-východ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 41214/12-69**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 342, pro k.ú. Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 23.4.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, okres Praha-východ, vyhotovená objednavatelem, dne 24.4.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Julie Vávrové.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj Středočeský
Okres Praha-východ
Obec Ondřejov
Katastrální území Ondřejov u Prahy (711276)
Část obce Ondřejov
Ulice Školní č. p. 412
PSČ 251 65
Počet obyvatel 1 863
List vlastnictví číslo 342

Vlastníci:

1. Khimenkova Khristina Josefovna podíl 1 / 4
Severnaja č. 75, Vladimir, Ruská federace
2. Vávrová Julie podíl 1 / 4
Hellichova 811, Poděbrady II, 29001 Poděbrady
3. Vávrová Marie podíl 1 / 2
Školní 412, 25165 Ondřejov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod stanovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Ondřejov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Školní 412, 251 65 Ondřejov. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2834 a p.č. 2832/6, které jsou ve vlastnictví obce Ondřejov.

Dům je dle sdělení povinné napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu a žumpu. Dle informací ČSÚ v obci Ondřejov se dále nachází tyto inženýrské sítě: splašková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 se sociálním zařízením tvořeným pouze sprchovým koutem a splachovacím WC.

Základy:	betonové	částečná izolace
Zdivo:	zděné, kamenné (I. PP)	
Stropy:	betonové	bez podhledu
Střecha:	stanová	
Krytina:	šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	standardní	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické dřevěné	kuchyně - koupelna - WC chodba - schodiště
Schody:	dřevěné betonové	dřevěné stupně

Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená (I. PP) plastová s izolačním trojsklem
Podlahy obytných místností:	vlýsky, prkenné, textilní krytiny
Podlahy ostatních místností:	PVC, keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ tepelné čerpadlo vzduch - voda
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	tepelné čerpadlo (současně pro vytápění) s akumul. nádrží
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř elektrický sporák
Vnitřní vybavení:	jádru zděné sprchový kout
Záchod:	splachovací
Ostatní:	kamna na tuhá paliva

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1969. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2004 byla provedena přístavba při východní části objektu. V roce 2011 byla provedena výměna střešní krytiny a výměna původních oken za nová. V roce 2021 bylo modernizováno sociální zázemí. V roce 2022 bylo pořízeno nové tepelné čerpadlo. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 30/3 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - jiná st.. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu - dílnu pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba se sklonitou střechou krytou eternitovými šablonami a z části plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a bet. podezdívkou
- kovová vrata
- kovová vrátka
- zpevněná plocha dlážděná
- opěrná zídka betonová
- zemní sklep
- studna s el. čerpadlem
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v obci není plynovod

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Hvězdovice, okres Benešov

Pozemek: St. 323, LV 116 Součástí je stavba: Hvězdovice, č.p. 107, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.750.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 12:20:45. Zápis V-9245/2023-201
proveden dne 09.01.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 323, LV 116 Součástí je stavba: Hvězdovice, č.p. 107, rod.dům; St. 400, LV 116 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1707/2, LV 116; 1707/3, LV 116

2. Rodinný dům, k.ú. Černé Voděrady, okres Praha-východ

Pozemek: St. 556, LV 182 Součástí je stavba: Černé Voděrady, č.p. 120, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.710.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 10:41:03. Zápis V-12095/2024-209
proveden dne 30.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 556, LV 182 Součástí je stavba: Černé Voděrady, č.p. 120, rod.dům; 1078, LV 182; 1079, LV 182

3. Rodinný dům, k.ú. Černé Voděrady, okres Praha-východ

Pozemek: St. 599, LV 1003 Součástí je stavba: Černé Voděrady, č.p. 133, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.950.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 11:07:32. Zápis V-12619/2023-209
proveden dne 01.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 599, LV 1003 Součástí je stavba: Černé Voděrady, č.p. 133, rod.dům; 15/2, LV 1003; 1313, LV 1003

4. Rodinný dům, k.ú. Senohraby, okres Praha-východ

Pozemek: St. 334, LV 18 Součástí je stavba: Senohraby, č.p. 268, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 10:30:14. Zápis V-8411/2024-209
proveden dne 06.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 334, LV 18 Součástí je stavba: Senohraby, č.p. 268, rod.dům; 332/3, LV 18

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Hvězdovice, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	7 750 000,— Kč	
Kpolohy	1,00	srovnatelná
Kvybavení	1,00	srovnatelné
Kvelikosti	0,90	menší, než oceňovaná nemovitost
Ktechnického stavu	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Kpozemku	1,00	2.079 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
Kdatum realizace	0,94	12.12.2023
Upravená cena (UC)	8 327 960,46 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Černé Voděrady, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	7 710 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.957 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	4.10.2024
Upravená cena (UC)	8 115 789,47 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Černé Voděrady, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	5 950 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{velikosti}$	0,95	menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,85	898 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	8.11.2023
Upravená cena (UC)	8 251 311,37 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Senohraby, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	7 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{velikosti}$	0,95	menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,85	769 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,98	15.7.2024
Upravená cena (UC)	8 665 120,18 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{velikosti} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		8 115 789,47 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	8 340 045,37 Kč
Maximální cena		8 665 120,18 Kč

Obvyklá cena 8 340 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 4
Cena po úpravě	$=$	2 085 000,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	1 668 000,– Kč

Obvyklá cena	1 668 000,– Kč
---------------------	-----------------------

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 668 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 24. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 41214/12-69**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 475** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m², jehož součástí je stavba: **Ondřejov, č.p. 412, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 475), pozemku **p.č. St. 30/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 30/3) a pozemku **p.č. 169/2** - zahrada o výměře 1.711 m², vše v k.ú. Ondřejov u Prahy, obec Ondřejov, okres Praha-východ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 668 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetšedesátosmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

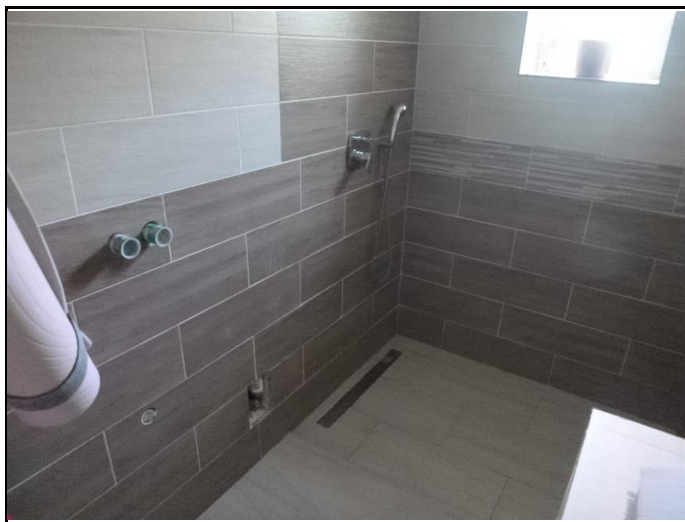
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **040949/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 16. 5. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com