

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 27426/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 263/62 v budově č.p. 263, příslušející k části obce Nová Ves, na pozemku p.č. St. 288, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 502/1984;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 95/105 - zahrada;
vše zapsané na listech vlastnictví č. 552, č. 494 a č. 554, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, 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 15845/25-69

Číslo položky v evidenci posudků:

073941/2025

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 30. 9. 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 9. 10. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 15845/25-69**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 263/62 v budově č.p. 263, příslušející k části obce Nová Ves, na pozemku p.č. St. 288 o výměře 158 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 502/1984;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 95/105 - zahrada o výměře 261 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 552, č. 494 a č. 554, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, 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 15845/25-69**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší 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. 552, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 494, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 554, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 15.9.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovená objednavatelem, dne 16.9.2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 12.11.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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 30. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manželky povinného, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny manželkou povinného pouze ústně. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 setříděny, 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, povinným, 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	Nová Ves	
Katastrální území	Nová Ves u Prahy (705411)	
Ulice	Nad Obcí č. p. 263	
PSČ	250 63	
Počet obyvatel	1 518	
List vlastnictví číslo	552	
Vlastníci:		
1.	Jareš Ondřej	podíl 1 / 2
	Nad Obcí 263, 25063 Nová Ves	
2.	Jarešová Iveta	podíl 1 / 2
	Nad Obcí 263, 25063 Nová Ves	
List vlastnictví číslo	554	
Vlastníci:		
1.	Jareš Ondřej	podíl 1 / 2
	Nad Obcí 263, 25063 Nová Ves	
2.	Jarešová Iveta	podíl 1 / 2
	Nad Obcí 263, 25063 Nová Ves	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Bytová jednotka č. 263/62

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 263/62 v budově č.p. 263, příslušející k části obce Nová Ves, na pozemku p.č. St. 288 o výměře 158 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 502/1984, vše zapsané na listech vlastnictví č. 552 a č. 494, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Nad Obcí. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 95/12, p.č. 95/72, p.č. 95/104 a p.č. 95/108, které jsou ve vlastnictví obce Nová Ves. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2010.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení účastníka místního šetření situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je dle sdělení manželky povinného ústřední s vlastním elektrickým kotlem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	*	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
	parapety	<i>poplastované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	betonové	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	elektrickým kotlem
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	*	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	elektrický bojler	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	-	
Ostatní:	*	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádru zděné	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		10,4 m ²
obývací pokoj	+	16,0 m ²
ložnice	+	13,2 m ²
předsíň	+	5,3 m ²
koupelna + WC	+	5,3 m ²
terasa (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno		6,1 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	50,2 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

II) Pozemek p.č. 95/105

Dále se jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku p.č. 95/105 - zahrada o výměře 261 m², zapsané na listu vlastnictví č. 554, v k.ú.

Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem funkční celek a je ve výlučném užívání a vlastnictví vlastníků bytové jednotky č. 263/62, která je předmětem ocenění. Na pozemku jsou situovány vedlejší stavby (jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou standardní krytinou, jednoduchý, dřevěný přístřešek II s pultovou střechou krytou polykarbonátem, přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou šindelem a malý dětský zahradní domek dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami), venkovní úpravy (oplocení - drátěné poplastované pletivo s kovovými sloupky, 2x kovová vrátka, zpevněná plocha dlážděná, skleník, nadzemní bazén kovové konstrukce) a trvalé porosty okrasného charakteru.

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:

- lokalita vhodná k bydlení
- bytová jednotka s vlastní zahradou s příslušenstvím

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 jednájí 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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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 **nižší** 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. pořádkové, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (zahrady v jednotném funkčním celku, venkovní úpravy, vedlejší stavby atd.),
- **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 nemovitostí v čase,
- **koeficient parkování** vyjadřuje rozdílné možnosti parkování porovnatelného vzorku (veřejná komunikace, vlastní parkovací stání, garáž).

Srovnatelné nemovité věci:**1. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves**

Jednotka: **Nová Ves, 260/31, LV 563**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.260.000,00 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 183/2024 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 12:58:54. Zápis proveden dne 02.08.2024.

Číslo řízení

V-7956/2024-209

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

pozemky:

95/87, LV 564; 95/148, LV 564

jednotky:

Nová Ves, 260/31, LV 563

2. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves

Jednotka: **Nová Ves, 257/201, LV 663**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.050.000,00 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 178/2024 ze dne 07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 11:52:26. Zápis proveden dne 15.07.2024.

Číslo řízení

V-7140/2024-209

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

pozemky:

95/161, LV 664; 95/174, LV 664

jednotky:

Nová Ves, 257/201, LV 663

3. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves*Jednotka: Nová Ves, 273/162, LV 859**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***5.990.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 27.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2025 10:31:44. Zápis proveden dne 29.07.2025.****V-8499/2025-209***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***95/269, LV 860; 95/311, LV 860***jednotky:***Nová Ves, 273/162, LV 859****Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves		
Cena nemovité věci (CN)	6 260 000,— Kč	
Plocha (P)	49,20 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	127 235,77 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	2.7.2024
K _{parkování}	1,05	vlastní parkovací stání
Jednotková cena za m ² (JC)	141 727,40 Kč	

2. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves		
Cena nemovité věci (CN)	6 050 000,— Kč	
Plocha (P)	49,20 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	122 967,48 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,88	17.6.2024
K _{parkování}	1,05	vlastní parkovací stání
Jednotková cena za m ² (JC)	140 085,99 Kč	

3. Byt, ul. Nad Obcí, Nová Ves		
Cena nemovité věci (CN)	5 990 000,— Kč	
Plocha (P)	50,20 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	119 322,71 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	4.7.2025
K _{parkování}	1,05	vlastní parkovací stání
Jednotková cena za m ² (JC)	140 731,49 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace} \times K_{parkování})$

Minimální jednotková cena za m ²		140 085,99 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	140 848,29 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		141 727,40 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	140 850,- Kč
Plocha	P	50,20 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	7 070 670,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	=	3 535 335,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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	$\times$	0,800
Cena po úpravě	=	2 828 268,- Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 2 830 000,- 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	2 830 000,– 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 16. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 15845/25-69**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 263/62 v budově č.p. 263, příslušející k části obce Nová Ves, na pozemku p.č. St. 288 o výměře 158 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 502/1984;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku p.č. 95/105 - zahrada o výměře 261 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 552, č. 494 a č. 554, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, 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

2 830 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyosmsettřicettisíc Kč

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

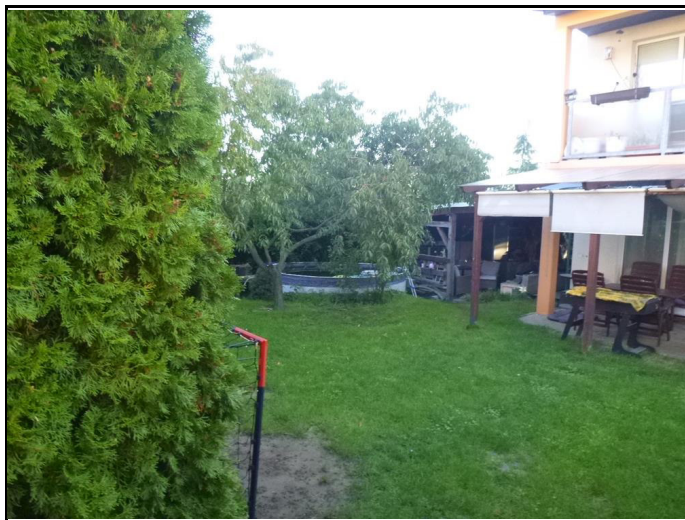
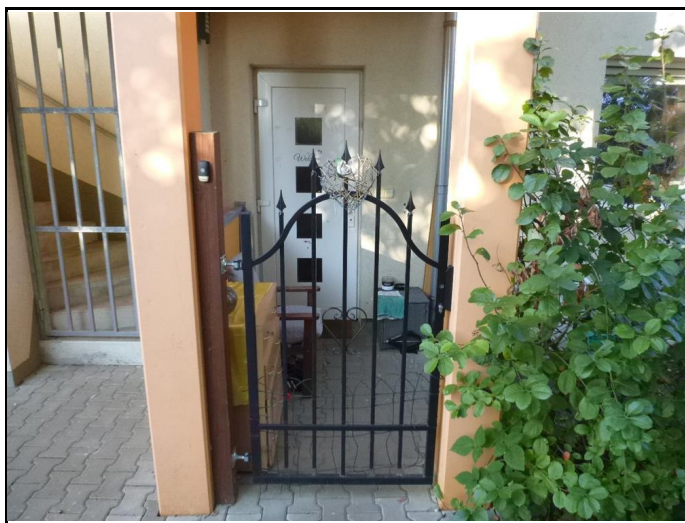
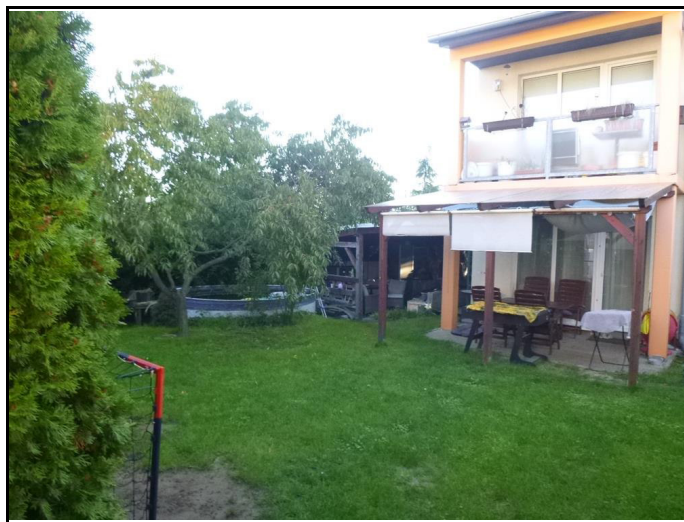
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 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 **073941/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 9. 10. 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