

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: 27554/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1085, včetně pozemku **p.č. 1085** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 183/65** - zahrada, vše v k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČO: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 670/25-19

Číslo položky v evidenci posudků:

083452/2025

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 26. 11. 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 v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 4. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 670/25-19**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1085, včetně pozemku **p.č. 1085** - ostatní plocha o výměře 60 m² a pozemku **p.č. 183/65** - zahrada o výměře 617 m², vše v k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 670/25-19**. 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. 21, pro k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 21.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26. 11. 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/>.

Sdělení pracovníka městského úřadu Říčany, odbor Stavební úřad, pana Aleše Holuba, ve věci staveb na pozemcích p.č. 183/65 a p.č. 1085 v k.ú. Svojetice, ze dne 3.11.2025, č.j.: 374134/2025-MURI/OSÚ/1832.

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 4.11.2025 a dne 26. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místních šetření nezúčastnil.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.11.2025 a dne 26. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místních šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky 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	Svojetice
Katastrální území	Svojetice (761176)
Počet obyvatel	1 323

List vlastnictví číslo 21

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Livić Eva | podíl 1 / 8 |
| | 2 Ulica Jurja Žakna, 52100 Pula, Chorvatská republika | |
| 2. | Livić Robert | podíl 3 / 8 |
| | 8 Nazorova ulica, 52100 Pula, Chorvatská republika | |
| 3. | Mukoko Tomáš | podíl 1 / 2 |
| | Píškova 1954/28, Stodůlky, 15500 Praha 5 | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 1085** - ostatní plocha o výměře 60 m² a pozemku **p.č. 183/65** - zahrada o výměře 617 m², vše v k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 1085 je situován objekt, který není předmětem evidence v katastru nemovitostí, z pohledu ocenění tento splňuje charakter objektu rodinné rekreace.

Dle sdělení městského úřadu Říčany, pana Aleše Holuba, ze dne 3.11.2025, nebylo k předmětným pozemkům a stavbám dohledány žádné listiny.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, pravděpodobně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky ověřit) objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Svojetice, v rámci rekreační lokality jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné a následně nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 201/19 a p.č. 199/44, které jsou ve vlastnictví obce Svojetice a dále na pozemcích p.č. 201/6, p.č. 199/43, p.č. 199/42, p.č. 199/41 a p.č. 183/27, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů - soukromých osob (**přístup není po právní stránce zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 7 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ v obci Svojetice se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	dřevěné (I. NP), kamenné (I. PP)
Stropy:	dřevěné trámové*
Zastřešení	sedlový krov
Krytina:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ stříkané omítky
Schodiště:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená
Podlahy:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Rozvod propan-butanu	*

Kanalizace:	*
Záchod:	*
Okenice:	ANO
Vnitřní vybavení:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Dle sdělení sousedů je objekt minimálně 3 roky vyrabovaný a neužívaný. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Při spodní hranici pozemku p.č. 183/65, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále vlevo navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- kovová vrata
- kovová vrátka
- studna s ručním čerpadlem
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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
- lokalita k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci na pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- neúplná občanská vybavenost obce
- evidenční stav předmětu ocenění ani zakres v KN neodpovídá skutečnosti
- 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 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 právních vztahů** zohledňuje skutečnost, že předmět ocenění není evidován v katastru nemovitostí,
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ

Pozemek: **St. 444, LV 147** Součástí je stavba: **Svojetice, č.e. 259, rod.rekr**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 10:24:04. Zápis V-12232/2025-209
proveden dne 14.10.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 444, LV 147 Součástí je stavba: Svojetice, č.e. 259, rod.rekr; 197/37, LV 147**

2. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ

Pozemek: **St. 576, LV 709** Součástí je stavba: **Svojetice, č.e. 432, rod.rekr**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 11:38:26. Zápis V-7300/2024-209
proveden dne 17.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 576, LV 709 Součástí je stavba: Svojetice, č.e. 432, rod.rekr; 188/14, LV 709**

3. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ

Pozemek: **St. 629, LV 216** Součástí je stavba: **Svojetice, č.e. 104, rod.rekr**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.090.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 09:00:00. Zápis V-4328/2025-209
proveden dne 29.04.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 629, LV 216 Součástí je stavba: Svojetice, č.e. 104, rod.rekr; 182/13, LV 216**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{právních vztahů}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	482 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	23.9.2025
K _{přístupu}	1,30	lepší, přístup po právní stránce zajištěn
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	2 391 921,58 Kč	

2. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	3 800 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{právních\ vztahů}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	548 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,92	19.6.2024
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, přístup po právní stránce zajištěn
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
Upravená cena (UC)	2 413 045,89 Kč	

3. Objekt, k.ú. Svojetice, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	3 090 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{právních\ vztahů}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	632 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	1,00	7.4.2025
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, přístup po právní stránce zajištěn
$K_{příslušenství}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	2 286 602,29 Kč	

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

Minimální cena		2 286 602,29 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 363 856,59 Kč
Maximální cena		2 413 045,89 Kč

Obvyklá cena 2 360 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	1 180 000,– Kč

Obvyklá cena 1 180 000,– 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	1 180 000,- 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 3. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 670/25-19**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 1085, včetně pozemku **p.č. 1085** - ostatní plocha o výměře 60 m² a pozemku **p.č. 183/65** - zahrada o výměře 617 m², vše v k.ú. Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

1 180 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostoosmdesáttisíc 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 7 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Sdělení městského úřadu Říčany

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 **083452/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 12. 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