

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: 27220/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 301** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Trnová, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 301) a pozemku **p.č. 139/95** - zahrada, vše v k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 746/25-33

Číslo položky v evidenci posudků:

046249/2025

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 17. 6. 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 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 22. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 746/25-33**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 301** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 530 m², jehož součástí je stavba: **Trnová, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 301) a pozemku **p.č. 139/95** - zahrada o výměře 2.504 m², vše v k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ.

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 746/25-33**. 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. 878, pro k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem, dne 3.6.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 17. 6. 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 týkající se oceňovaných nemovitých věcí zjištěné z inzerátu uveřejněného na internetových stránkách <https://www.sreality.cz/>, a to včetně fotodokumentace vnitřních prostor.

Kopie kolaudačního rozhodnutí a částečné projektové dokumentace předmětu ocenění dodaná objednavatelem.

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 17. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

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

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení byly z části zjištěny z inzerátu uveřejněného na internetových stránkách <https://www.sreality.cz>.

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-západ
Obec	Trnová
Katastrální území	Trnová u Jíloviště (660183)
Číslo popisné	115
PSČ	252 10
Počet obyvatel	607
List vlastnictví číslo	878
Vlastník	SJ Yanovskiy Viacheslav Ing. a Yanovskaya Alla č. p. 115, 25210 Trnová

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům - „vila Radost“ s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a kovovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Trnová, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Trnová 115, 252 10 Trnová. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 139/93, který je ve vlastnictví právnické osoby Domy Trnová s.r.o. a rovněž jsou přístupné po veřejné, štěrkové komunikaci na pozemku p.č. 173, který je ve vlastnictví obce Trnová. Přístup k objektu je po právní stránce zajištěn přes pozemek p.č. 173 ve vlastnictví obce.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a vlastní studnu.

Objekt dle dostupných podkladových materiálů (projektová dokumentace, realitní inzerce) sestává z hlavní bytové jednotky o velikosti 8+1 s kompletním nadstandardním vnitřním vybavením i sociálním zařízením a vedlejší samostatnou bytovou jednotku pro správce domu s kompletním sociálním zařízením.

V I. podzemním podlaží objektu se nachází posilovna, sauna, WC, vinný sklep, schodiště a dvě místnosti o celkové užitné ploše 96,37 m². V I. nadzemním podlaží se nachází předsíň, prostorná vstupní hala, 2 schodiště, chodby, 2 šatny, ložnice, pokoj, obývací pokoj, jídelna, kuchyně, spíž, prádelna, koupelna, 2 WC, komora a garáž pro dva osobní automobily o celkové užitné ploše 319,68 m². V podkroví objektu se dále nachází hala, pracovna, 3 ložnice, úklidová místnost, trezor, 2 koupelny, sprcha, 2 WC, chodba, 3 šatny a dále samostatný byt správce se dvěma místnostmi, koupelnou a komorou, vše o užitné ploše 261,69 m². Z podkroví jsou dále přístupné dvě terasy o výměře 10,06 a 71,53 m², které nejsou započteny v celkové užitné ploše domu, ale v rámci ceny jsou zohledněny. **Celková užitná plocha domu činí 677,74 m².** Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové s izolací
Zdivo:	zděné
Stropy:	železobetonové, dřevěný krov*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená, měděný plech
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké*
Fasádní omítky:	standardní
Vnější obklady soklu:	kamenný
Vnitřní obklady:	keramické, kamenné*
Schody:	betonové*
Dveře:	dřevěné*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	dřevěné, textilní krytiny, dlažba*
Podlahy ostatních místností:	dlažba*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ* tepelné čerpadlo vzduch - voda*

Elektroinstalace:	220V - 400V*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování*
Vybavení kuchyně:	kompletně vybavená kuchyně*
Vnitřní vybavení:	vybavené koupelny*
Záchod:	více splachovacích WC*
Ostatní:	kamerový systém, klimatizace, posilovna, sauna*

* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny (informace získány z projektové dokumentace a realitní inzerce), 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 z roku 2006. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 139/93), je situován přízemní zahradní objekt pod stanovou střechou krytou taškou pálenou.

Na přední část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 139/93) navazují jednoduché, dřevěné přístřešky s pultovými střechami krytými standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami a porosty:

- oplocení
- vrata a vrátka
- zpevněné plochy
- opěrné zídky
- venkovní schody
- trvalé porosty ovocného i okrasného charakteru
- altán
- skleník
- 2x studna
- 3 vsakovací jámy na dešťovou vodu
- 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 a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynovod
- 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 nemovité věci jako celku:

V tomto konkrétním případě ocenění volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy rodinného domu.

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 konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **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 obytného podkroví** zohledňuje skutečnost, zda se v domě nachází obytné podkroví či nikoli včetně přihlédnutí k pochozí výšce.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Jíloviště, okres Praha-západ

Pozemek: St. 551, LV 900 Součástí je stavba: Jíloviště, č.p. 273, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 36.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 09:06:11. Zápis V-375/2024-210
proveden dne 05.02.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 551, LV 900 Součástí je stavba: Jíloviště, č.p. 273, rod.dům; 307/76, LV 900

2. Rodinný dům, k.ú. Davle, okres Praha-západ

Pozemek: St. 1180, LV 1521 Součástí je stavba: Davle, č.p. 333, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 37.650.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 15:38:19. Zápis V-9262/2024-210
proveden dne 01.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 1180, LV 1521 Součástí je stavba: Davle, č.p. 333, rod.dům; 403/33, LV 1521; 403/34, LV 1521; 403/36, LV 1521; 403/37, LV 1521; 403/46, LV 1521; 403/62, LV 1521

3. Rodinný dům, k.ú. Líšnice u Prahy, okres Praha-západ

Pozemek: St. 778, LV 1114 Součástí je stavba: Líšnice, č.p. 276, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 19.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 08:20:00. Zápis V-5782/2024-210
proveden dne 03.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 778, LV 1114 Součástí je stavba: Líšnice, č.p. 276, rod.dům; 199/5, LV 1114; 200/2, LV 1115

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Jíloviště, okres Praha-západ		
Cena nemovité věci (CN)	36 900 000,— Kč	
Jednotkové množství (M)	422,00 m² užitné plochy	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší (dům z roku 2012)
K _{pozemku}	0,75	1.013 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,93	12.1.2024
K _{kobytného podkroví}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m² užitné plochy (JC)	108 293,35 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Davle, okres Praha-západ

Cena nemovité věci (CN)	37 650 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	433,00 m ² užitné plochy	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší (dům z roku 2012)
K _{pozemku}	1,00	2.964 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	9.9.2024
K _{obytného podkroví}	1,05	lepší, bez obytného podkroví
Jednotková cena za m ² užitné plochy (JC)	86 477,60 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Líšnice u Prahy, okres Praha-západ

Cena nemovité věci (CN)	19 800 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	356,00 m ² užitné plochy	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší (dům z roku 2015)
K _{pozemku}	0,80	1.217 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	6.6.2024
K _{obytného podkroví}	0,95	podkroví s horší podchozí výškou
Jednotková cena za m ² užitné plochy (JC)	86 719,81 Kč	

kde $JC = (CN / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace} \times K_{obytného podkroví})$

Minimální jednotková cena za m² užitné plochy 86 477,60 Kč

Průměrná jednotková cena za m² užitné plochy $\Sigma JC / 3$ 93 830,25 Kč

Maximální jednotková cena za m² užitné plochy 108 293,35 Kč

Stanovená jednotková cena za m² užitné plochy SJC 93 830,– Kč

Jednotkové množství M 677,74 m² užitné plochy

Porovnávací hodnota SJC × M 63 592 344,20 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 63 590 000,- 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	63 590 000,– 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. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 746/25-33**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 301** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 530 m², jehož součástí je stavba: **Trnová, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 301) a pozemku **p.č. 139/95** - zahrada o výměře 2.504 m², vše v k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ.

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

63 590 000,- Kč

Cena slovy: šedesáttřímilionpětsetdevadesáttisíc 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 10 stran:

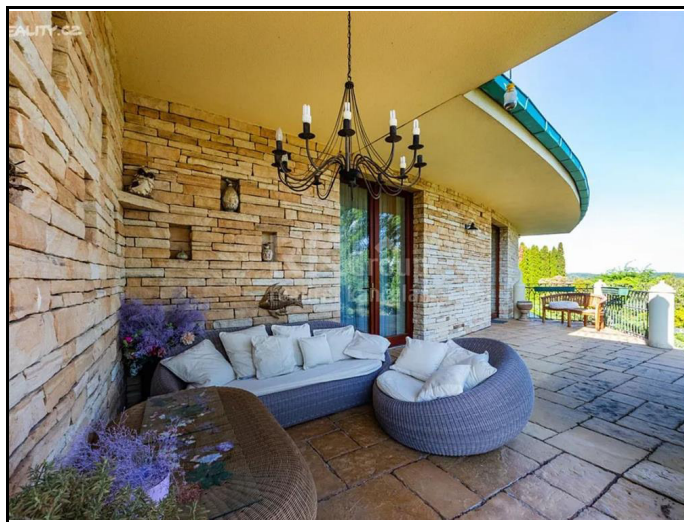
Fotodokumentace

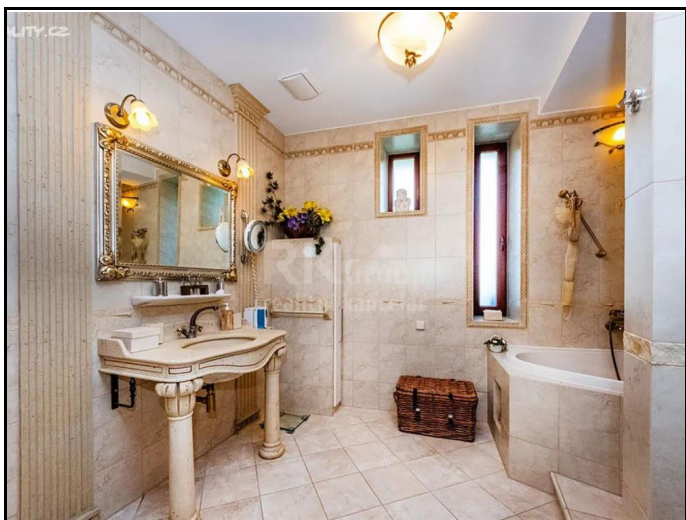
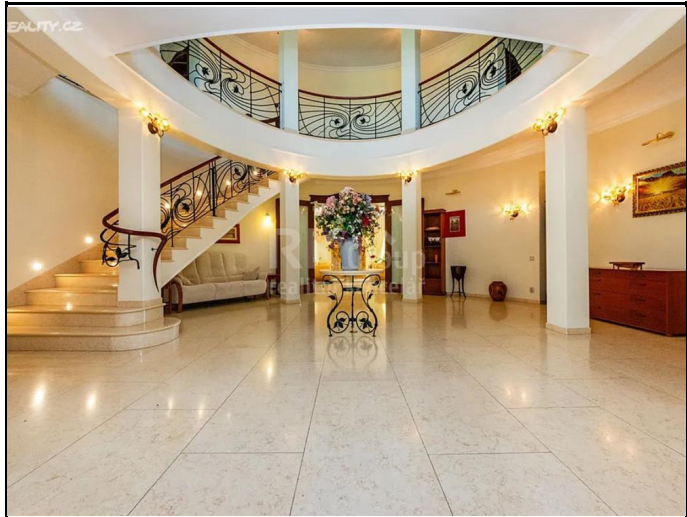
Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Porovnatelné vzorky

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 **046249/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 7. 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