

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 093731/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Postřižín pro exekuční řízení č.j. 120 EX 18266/18.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

468 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 19.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahradka), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahradka), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.1.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.1.2026 pod č.j. 120 EX 18266/18-345,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.1.2026,

- list vlastnictví č. 72 ze dne 26.11.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 28.11.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 28.11.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 26.11.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Rodinný dům
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8071/2024-206. Podání k okamžiku 4.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1588510,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10937/2025-209. Podání k okamžiku 25.8.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7944/2024-206. Podání k okamžiku 29.11.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1559183,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Pozemky
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4275/2025-206. Podání k okamžiku 26.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-688/2025-206. Podání k okamžiku 4.2.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3803/2025-206. Podání k okamžiku 9.6.2025,
- kopie Znaleckého posudku č. 074249/2023 ze dne 21.02.2024,
- územní plán obce Postřizín.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisů z listů vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mělník, obec Postřižín, k.ú. Postřižín
Adresa nemovité věci: Teplická 54, 250 70 Postřižín

Místopis

Obec Postřižín se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km východně od města Kralupy nad Vltavou, cca 15 km jihozápadně od města Mělník, cca 9 km jihozápadně od města Neratovice a cca 18 km severně od centra Prahy. Obcí protéká Postřižínský potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. V obci se dále nachází motorest, fotbalové hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy ve směru na Prahu, Kralupy nad Vltavou, Odolenou Vodu a Roudnici nad Labem. Území obce protíná dálnice D8 s exitem 9 Úžice ve směru Praha – Drážďany, cca 2 km jižním směrem se rozprostírá letiště Vodochody.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části obce Postřižín při hlavní silnici v ulici Teplická č.p. 54 s okolní zástavbou rodinných domů.

Nejbližší zastávka autobusu „Postřižín“ se nachází do cca 300 m od oceňované nemovité věci. Dálnice D8 je vzdálena cca 450 m vzdušnou čarou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 324/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
parc. č. 323/1 Obec Postřižín, Pražská 42, 25070 Postřižín
parc. č. 324/2 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č. p. 54

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena vikýři a komíny. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá a z části plastová. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. Z jihovýchodní stany domu je postavena přízemní přístavba se sedlovou nebo pultovou střechou a krytinou z vlnovek. Dveře do přístavby jsou dřevěné, plné a okna jsou dřevěná. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Dále k domu přiléhá ze severní strany další přízemní zděná přístavba. Tato přístavba má sedlovou střechu s taškovou krytinou a je v lepším stavebně-technickém stavu. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci ze severovýchodu z ulice Teplická a z jihovýchodu z ulice U Čističky.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do žump/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na části pozemku parc. č. St. 55 stojí stavba rodinného domu č.p. 54. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 661 m². Na pozemku parc. č. St. 154 stojí stavba rodinného domu č.p. 115 (LV 262), stavba není předmětem ocenění. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 84 m². Pozemek parc. č. 190/4 navazuje na výše uvedené stavební pozemky a tvoří s nimi jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 4778 m². Pozemky jsou v územním plánu obce Postřižín vedeny jako plochy k bydlení v rodinných domech - venkovské (BV). Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným nebo dřevěným plotem s několika vjezdovými vraty. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, přístřešek, dvě zděné kolny a pergola. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 323/1, který je ve vlastnickém právu obce Postřižín a pozemky parc. č. 324/1 a parc. č. 324/2, které jsou ve vlastnickém právu Středočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, žumpa/jímka/septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, přístřešek, pergola a kolny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 7.1.2026 bez účasti spoluvlastníků nemovité věci. Povinní byli vyrozuměni o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavili, neumožnili provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložili stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Zákres stavby rodinného domu č.p. 54 v KN, stojící na pozemku parc. č. St. 55, neodpovídá skutečnosti.

Na pozemku parc. č. St. 154 stojí stavba rodinného domu č.p. 115 (LV 262), stavba není předmětem ocenění.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Rodinný dům:

- velikost pozemku od 100 m² do 1 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Postřižín a okolí cca do 5 km.

Pozemky:

- velikost pozemku od 500 m² do 5 000 m²,
- druh pozemku: zahrada,
- lokalita: Postřižín a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

Rodinný dům č.p. 54 Postřižín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 54 Postřižín

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	661,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Postřižín		
Lokalita:	Pražská č.p. 3		
Popis:	Rodinný dům dispozičně řešen jako 2+kk, zastavěná plocha domu činí 88 m ² a pozemek o velikosti 303 m ² . Dům před celkovou rekonstrukcí. Topení zajištěno kamny na tuhá paliva, popř. klimatizací. Dům se nachází v ul. Pražská - Postřižín, v klidné části obce.		
Pozemek:	303,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,03		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 100 000 Kč	1,18	4 838 000 Kč	

Zdroj: realizovaný prodej z 4.12.2024 (V-8071/2024-206)

Název:	Rodinný dům Odolena Voda		
Lokalita:	Růžová č.p. 122		
Popis:	Jednopodlažní rodinný dům o užitné ploše 120 m ² , ve velmi žádané lokalitě, v úplném centru obce Odolena Voda. Dům je určen ke kompletní rozsáhlejší rekonstrukci vč. střechy. Strop nad 1. NP je dřevěný, trámový, v místnosti orientované do ulice je strop z valené klenby. Na střeše jsou pálené tašky, dle potřeby vyměněné. Omítky jsou dvouvrstvé, vápenné a fasádní povrchová úprava je dvouvrstvá, se stříkaným povrchem. Na podlaze jsou prkenné a parketové podlahy, ale i podlahy z dřevotřískových desek a PVC. Na domě byla vyměněna plastová okna s dvojsklem. Vytápění je zajišťováno etážovým kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je řešen bojlerem. Na zahradě se nachází bývalý chlév a kůlna bez střechy, jenž jsou určeny k odstranění. Dům má půdu, přístupnou z venku z boku domu. Rodinný dům je dispozičně rozdělně na denní a odpočinkovou část. U vstupu do domu se po obou stranách nachází komora, která nabízí dostatek prostoru k uložení a uskladnění věcí, dále je zde koupelna s WC a vanou, v pravé části domu je kuchyně, na kterou navazuje prostorný obývací pokoj. V levé části domu se nachází pokoj, kterým se prochází do další velmi prostorné místnosti, která byla díky své velké rozloze přepažena na dva pokoje. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě kromě plynu, který je v komunikaci před domem. Na pozemku se nachází kopaná vlastní studna.		
Pozemek:	577,00 m ²		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,01	Zdroj: realizovaný prodej z 25.8.2025 (V-10937/2025-209)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 990 000 Kč	0,85	4 241 500 Kč

Název:	Rodinný dům Zlosyň	
Lokalita:	č.p. 119	
Popis:	Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s půdou. Dům je ve stavu před rekonstrukcí. Budova je založena na základových pasech. Krov je dřevěný a střecha budovy je osazena krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou plastové, prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné, plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo PVC. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitost je přístupná z místní zpevněné komunikace. Na hlavní stavbu navazuje dílna. V přízemí domu je kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna s toaletou a komora. Vytápění je plynové (vafky) nebo lokální na tuhá paliva. Teplou vodu zajišťuje elektrický bojler. Inženýrské sítě: elektro, vodovod, kanalizace, plynovod. Stavby tvoří dohromady jeden funkční dům se dvěma vchody. Pozemky jsou rovinné a oplocené. Na pozemku se dále nachází kolny.	
Pozemek:	645,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 500 000 Kč	1,21	4 235 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 235 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 438 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 838 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		4 438 167 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		4 438 167,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 17,00 / 480,00	
	=	157 185,08
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů		* 0,60
	=	94 311,05
Výsledná porovnávací hodnota		94 311 Kč

Pozemky parc. č. St. 154 a parc. č. 190/4 Postřižín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Postřižín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Chvatěruby, zdroj realizovaný prodej z 26.6.2025 (V-4712/2025-206)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 107/88 nacházející se v katastrálním území Chvatěruby. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 616 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,80		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,98		
intenzita využití poz. -		0,95		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 080 000	616	5 000,00	0,74	3 700,00



Název:	Pozemky Úžice u Kralup nad Vltavou, zdroj realizovaný prodej z 4.2.2025 (V-688/2025-206)			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 64/215 a parc. č. 64/628 nacházející se v katastrálním území Úžice u Kralup nad Vltavou. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako zahrada o celkové výměře 698 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,80		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,98		
intenzita využití poz. -		0,95		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 640 000	698	5 214,90	0,74	3 859,03



Název:	Pozemek Dřínov, zdroj realizovaný prodej z 9.6.2025 (V-3803/2025-206)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 107/9 nacházející se v katastrálním území Dřínov. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 286 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,88		

poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,98		
intenzita využití poz. -		0,95		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 145 000	1 286	4 000,78	0,82	3 280,64



Minimální jednotková porovnávací cena	3 280,64 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 613,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 859,03 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 154	84	3 613,22		303 510
zahrada	190/4	4 778	3 613,22		17 263 965
Obvyklá cena před korekcí ceny					17 567 475
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 17,00 / 480,00 =	622 181,41
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	373 308,85
Celková výměra pozemků		4 862	Hodnota pozemků celkem		373 309

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo

mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům č.p. 54 Postřižín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 54 Postřižín

94 311,- Kč

Rodinný dům č.p. 54 Postřižín	
Obvyklá cena	93 000 Kč
slovy: Devadesát tři tisíc Kč	

Pozemky parc. č. St. 154 a parc. č. 190/4 Postřižín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Postřižín

373 309,- Kč

Pozemky parc. č. St. 154 a parc. č. 190/4 Postřižín	
Obvyklá cena	375 000 Kč
slovy: Tři sta sedmdesát pět tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	94 311 Kč
Hodnota pozemku	373 309 Kč

Obvyklá cena	468 000 Kč
slovy: Čtyři sta šedesát osm tisíc Kč	

Silné stránky

- velký pozemek,
- dopravní dostupnost.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD,
- pozemek parc. č. St. 154 zastavěn stavbou (LV 262),
- zákres stavby rodinného domu č.p. 54 v KN, stojící na pozemku parc. č. St. 55, neodpovídá skutečnosti,
- hlučná lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet

obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Nami stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahrada), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahrada), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahrada), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 17/480 na pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 54 Postřižín, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 154 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 115 Postřižín (LV 262) a na pozemku parc. č. 190/4 (zahrada), vše v kat. území Postřižín, obec Postřižín, část obce Postřižín, okres Mělník, zapsáno na LV 72.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení, přístřešek, pergola a kolny.

B) - oplocení, přístřešek, pergola a kolny.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,-Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

Obvyklá cena

468 000 Kč

slovy: Čtyři sta šedesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7
Výřez a legenda územního plánu	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 093731/2025.

V Praze 19.01.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

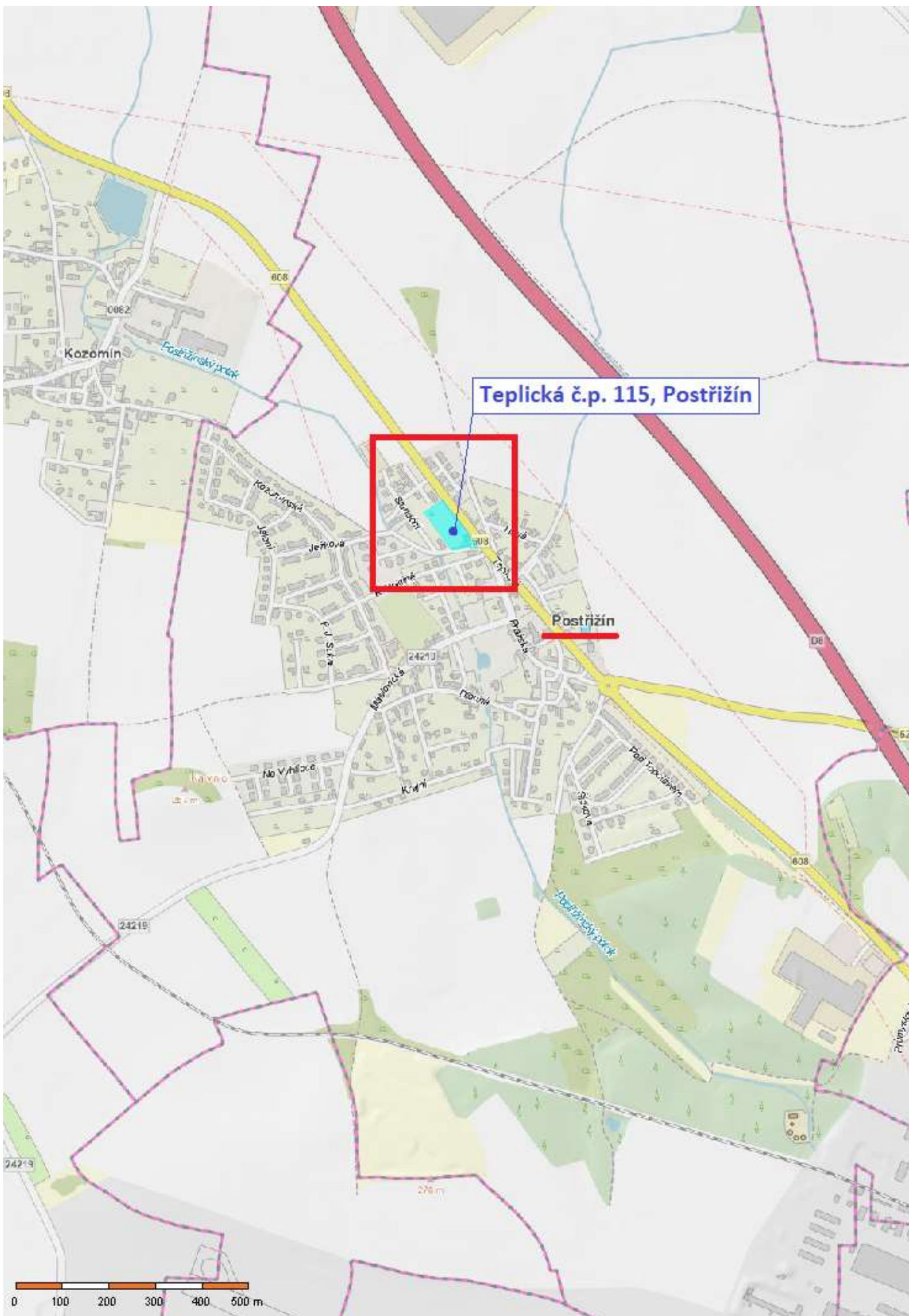
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

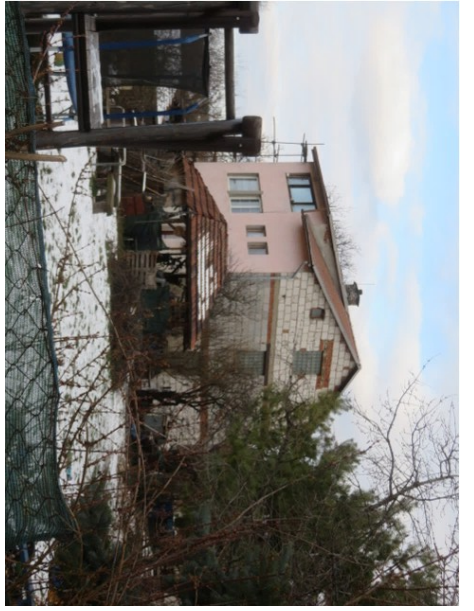
110 00 Praha 1 - Nové Město



Teplická č.p. 115, Postřizín







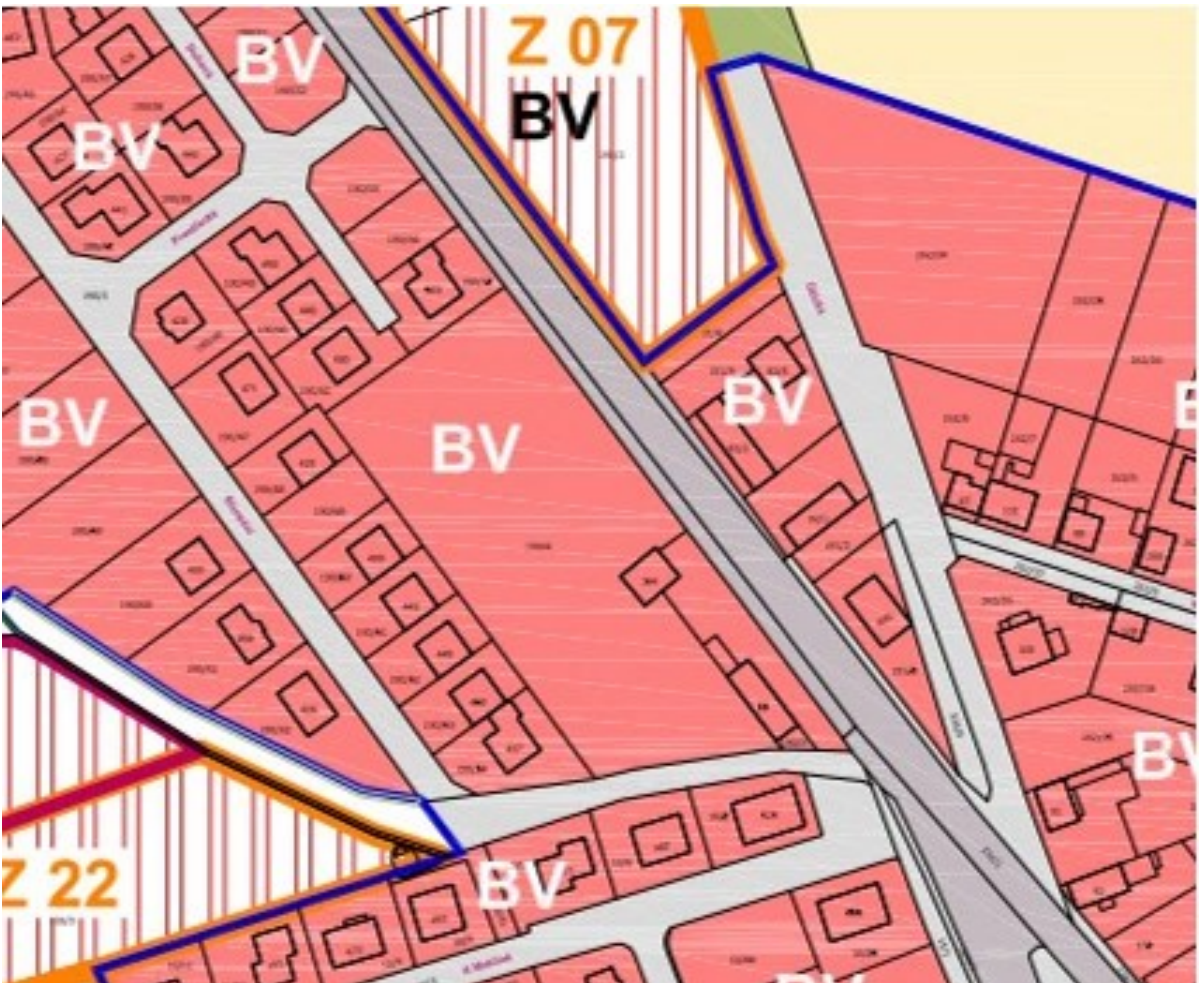












PLOCHY S ROZDLIŇNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BV			BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
SV			ZÁSTAVBA SMÍŠENÁ - VENKOVSKÁ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
OM			OBČ. VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZARÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
OS			OBČ. VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZARÍZENÍ
DL			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - LETECKÁ
TI			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
VK			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
			MÍSTNÍ KOMUNIKACE
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DÁLNIČNÍ KOMUNIKACE, KOMUNIKACE II. A III. TŘÍDY
			ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
			ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
NL			ZELEŇ / LESY
ZS			ZELEŇ / SADY A LOUKY
ZV			ZELEŇ VEŘEJNÁ / STŘEDNÍ A VYSOKÁ
ZV			ZELEŇ VEŘEJNÁ / NIZKÁ - LOUKY