



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 053496/2025

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Pozemek parc. č. st. 75 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m ² , jehož součástí je stavba s č. p. 68 rodinný dům. Předmětem ocenění je podíl 3/8. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ na LV č. 138 pro obec Ořech, k. ú. Ořech.		
Zadavatel:	Mgr. Jaroslava Schafferová, Exekutorský úřad Brno-venkov IČ: 041 52 140 Křenová 131/35, 602 00 Brno		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	198 EX 1589/22-105 25205		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	26. 08. 2025		
Počet stran:	48 stran včetně příloh	Počet příloh:	2
Vydáno tištěné:	1/4	Vydáno elektronicky:	NE

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 6 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 7 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 7 -</i>
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 9 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 12 -</i>
3.1.4	<i>Data získaná o oceňovaných Nemovitých věcech</i>	<i>- 15 -</i>
3.1.5	<i>Analýza trhu</i>	<i>- 21 -</i>
3.2	Stanovení kritérií výběru – tržní hodnota	- 22 -
3.2.1	<i>Tržní hodnota určená porovnávacím způsobem</i>	<i>- 22 -</i>
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí – tržní hodnota	- 23 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 23 -
3.4.1	<i>Tržní hodnota porovnáním</i>	<i>- 23 -</i>
3.5	Výčet zpracovaných dat pro porovnání	- 24 -
3.5.1	<i>Výčet srovnávacích případů – rodinné domy</i>	<i>- 24 -</i>
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 28 -
4.1	Popis postupu při analýze dat ocenění – tržní hodnota.....	- 28 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním</i>	<i>- 28 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 32 -

4.2.1	Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty porovnáním	- 32 -
4.3	Zohlednění předpokládaného rozsahu nedokončených konstrukcí stavby	- 33 -
5	ODŮVODNĚNÍ	- 36 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy	- 36 -
5.1.1	Pro určení tržní hodnoty	- 36 -
5.1.2	Výsledky analýzy	- 36 -
5.2	Kontrola postupu	- 36 -
5.2.1	Pro určení tržní hodnoty	- 36 -
5.2.2	Kontrola ve vztahu k aktuální realitní inzerci	- 37 -
6	ZÁVĚR	- 38 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 38 -
6.2	Závěrečný výrok	- 38 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 38 -
7	PŘÍLOHY	- 39 -
7.1	Příloha č. 1, LV č. 138, obec a k. ú. Ořech	- 40 -
7.2	Příloha č. 2, usnesení čj. 198 EX 1589/22–105	- 46 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 48 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Nemovité věci v obci	- 16 -
Obrázek 2	Fotografie Předmětu ocenění	- 17 -
Obrázek 3	Umístění Předmětu ocenění v katastrální mapě	- 18 -
Obrázek 4	Umístění nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 18 -
Obrázek 5	Záplavová území	- 19 -
Obrázek 6	Vyznačení věcných břemen v katastrální mapě lokality	- 19 -
Obrázek 7	Index cen nemovitého majetku	- 21 -
Obrázek 8	průměrné ceny rodinných domů 2021-2023 a indexy cen ve Středočeském kraji a index cen do 2024	- 21 -
Obrázek 9	Data RTS, a. s. 2025	- 33 -
Obrázek 10	Inzerce 07/2025, sreality.cz	- 37 -
Obrázek 11	Inzerce 07/2025, sreality.cz	- 37 -
Obrázek 12	Inzerce 07/2025, sreality.cz	- 37 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	– údaje o obci	- 15 -
Tabulka 2	– Zastavěné podlažní plochy stavby	- 17 -
Tabulka 3	- Výčet srovnávacích případů – rodinné domy	- 23 -
Tabulka 4	- Srovnávací případ 1	- 24 -



Tabulka 5 - Srovnávací případ 2	- 24 -
Tabulka 6 - Srovnávací případ 3	- 25 -
Tabulka 7 - Srovnávací případ 4	- 25 -
Tabulka 8 - Srovnávací případ 5	- 26 -
Tabulka 9 - Srovnávací případ 6	- 26 -
Tabulka 10 - Srovnávací případ 7	- 27 -
Tabulka 11 - Srovnávací případ 1 – analýza dat	- 28 -
Tabulka 12 - Srovnávací případ 2 – analýza dat	- 29 -
Tabulka 13 - Srovnávací případ 3 – analýza dat	- 29 -
Tabulka 14 - Srovnávací případ 4 – analýza dat	- 30 -
Tabulka 15 - Srovnávací případ 5 – analýza dat	- 30 -
Tabulka 16 - Srovnávací případ 6 – analýza dat	- 31 -
Tabulka 17 - Srovnávací případ 7 – analýza dat	- 31 -
Tabulka 18 - Určení jednotkové tržní hodnoty a ocenění	- 32 -
Tabulka 19 – Použité podíly	- 34 -
Tabulka 20 – Zohlednění rozestavěnosti.....	- 35 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je dle zadání provést ocenění nemovité věci, kterou je pozemek parc. č. st. 75 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m², jehož součástí je stavba s č. p. 68 rodinný dům. Předmětem ocenění je podíl 3/8.

Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ na LV č. 138 pro obec Ořech, k. ú. Ořech.

(dále také jen „**Předmět ocenění**“ nebo „**Nemovitá věc**“)

Ocenění je zadavatelem zadáno provést na úrovni **obvyklé ceny, popř. tržní hodnoty** k datu místního šetření, tj. ke dni **04. 08. 2025**.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s uspokojením pohledávky oprávněného Home Credit a.s., IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, 602 00 Brno.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění Nemovitých věcí je v souladu se zadáním datum 04. 08. 2025.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Ve vztahu k zadání a vzhledem ke struktuře majetku je tímto znaleckým posudkem pracováno s oceněním na úrovni tržní hodnoty. Pro potřeby určení tržní hodnoty jsou využity běžné metodické postupy ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům – IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56). Použité metodické postupy rovněž odpovídají definicím tržní hodnoty ve vztahu k oceňovacím předpisům a zejména občanskému zákoníku.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Předmětných Nemovitých věcí, které jsou definovány podle stavu v katastru nemovitostí.
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
- Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
- Vlastního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

- Usnesení čj. 198 EX 1589/22-106.
- List vlastnictví č. 138 pro obec a k. ú. Ořech.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- Skutečnosti zjištěné Zpracovatelem.
- Umístění Nemovitých věcí v obci.
- Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
- Územní a povodňový plán pro obec.
- Malý lexikon obcí České republiky 2025.
- Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
- Realitní inzerce a informace u realitních serverů.
- Veřejně přístupné databáze statistik ČSÚ a ČSOB.

2.2.3 Použitá literatura

- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
- Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
- Stanovisko MF odboru cenová politika k obvyklé ceně a tržní hodnotě.

- Odpovědi na často kladené otázky k DPH– MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

- <https://mapy.com>
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- <https://www.cuzk.cz>
- <https://www.ikarus21.cz>
- <https://www.justice.cz>
- <https://www.dppcr.cz>
- <https://csob.cz>
- <https://unicreditbank.cz>
- <https://mfcr.cz>
- <https://csu.gov.cz>
- <https://mesta.obce.cz>
- <https://www.obecorech.cz>
- <https://www.cenovasoustava.cz>

2.2.5 Další informace

- Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
- Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo konáno dne 04. 08. 2025 od 11 h. Obeslaný spoluvlastník Předmětu ocenění Szócs Milan se na místní šetření nedostavil (výzva k místnímu šetření byla vrácena jako nedoručená). Byl rovněž 01. 08. 2025 telefonicky kontaktován a bylo jím sděleno, že se na Předmět ocenění nedostaví a na dotaz, zda je stavební činnost na Předmětu ocenění povolena stavebním úřadem jím bylo sděleno, že ano.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu je předmětná Nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.

- Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
- Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
- Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
- Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí předmětných Nemovitých věcí, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
- Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
- Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

Dále Zpracovatel v rámci tohoto ocenění vychází z předpokladu, že se jedná o Nemovité věci, které jsou prosty ekologických zátěží, či jiných vad které nejsou přímo zjevné.

Ve vztahu k předmětným Nemovitým věcem, resp. stavbě č. p. 68, na které probíhá přestavba a do které nebyl Zpracovateli umožněn přístup je vycházeno z těchto předpokladů:

- **Přestavba je prováděna na základě souhlasu vydaného místně příslušným stavebním úřadem.**
- **Ocenění vychází pouze z vnější prohlídky. Zpracovatel ve vztahu ke zjištění na místě vychází z předpokladu, že je stavba s č. p. 68 ve fázi dokončené hrubé stavby dle schválené dokumentace (viz. fotografie z místního šetření).**

Jedná se o zásadní cenotvorné předpoklady a pokud je skutečnost odlišná, mělo by toto rovněž dopad na výsledné hodnoty z ocenění.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Pro vlastní ocenění Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat předmětné Nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele a dalších citovaných zdrojů. U předmětné Nemovité věci je parcelní číslo, druh a způsob využití pozemků, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí, vlastního šetření a ze získaných sdělení.

Dále byla získána data o obci a poloze předmětné Nemovité věci. Data o skutečném stavu Nemovité věci byla opatřena v rámci vlastního šetření a sdělení Zadavatele. Dotčená Nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav, vybavení atd. Umístění Nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty předmětné Nemovité věci.

Samotné ocenění primárně vychází z komparace (porovnáním) s realizovanými prodeji s vkladem do katastru nemovitostí, popřípadě s nabídkovými obchodními případy. Pro zohlednění fáze stavební dokončenosti jsou využity údaje publikované RTS, a. s. (cenová soustava).

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 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 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.

(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 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.

(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.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56):

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně uvážlivě, a nikoliv v tísní.

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVSC 2025:

- (a) Odhadovanou částkou se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost zvýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětnému pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoliv prvku hodnoty, který je dostupný pouze určenému vlastníku nebo kupci.
- (b) Tím že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoliv předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- (c) Slovy k datu ocenění je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění nikoliv k jakémukoliv datu.
- (d) Ochotným kupujícím se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládáný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří trh patří i současný vlastník.
- (e) Ochotný prodávající není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- (f) Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (g) Slovy po náležitém marketingu se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- (h) Formulace – kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě – předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- (i) Vyjádření – a nikoli v tísní – znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena, nebo náležitě nucena.

Na pomoc při výkladu tržního nájemného je možné vzít výše uvedený koncepční rámec stojící za definicí tržní hodnoty. Odhadovaná částka nezahrnuje zejména nájemné zvýšené nebo snížené na základě zvláštních podmínek, zřetelů nebo ústupků. Patříčné podmínky nájmu jsou podmínky, které by byly obvykle na trhu ujednány mezi účastníky trhu pro daný druh nemovité věci k datu ocenění. Stanovení indikace tržního nájemného by mělo být provedeno pouze při uvedení hlavních podmínek nájmu které jsou předpokládány.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní. Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití. Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití aktiva které maximalizuje jeho potenciál a které je možné, právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití může být pokračováním stávajícího způsobu využití aktiva nebo nějakým alternativním způsobem využití. To je dáno využitím, které by účastník trhu pro dané aktivum zamýšlel při určování ceny, kterou by byl ochoten nabídnout.

Definice ceny dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 492 (1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b.

§ 1a – Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b – Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVSC

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVSC.

Tržní přístup

V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazků se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem pro něž jsou k dispozici cenové informace.

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVSC:

Ve výnosového přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVSC:

V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění bude provedeno na úrovni tržní hodnoty ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům IVSC, přičemž daný postup respektuje rovněž zákonné normy ČR (oceňovací předpisy a občanský zákoník).

3.1.4 Data získaná o oceňovaných Nemovitých věcech

3.1.4.1 Vlastnictví

Vlastnictví oceňované Nemovité věci je vedeno pro:

- **SJ Szócs Milan a Szócsová Jana,**
Krátká 68, 252 25 Ořech podíl 3/8
- **Szócsová Jana,**
Krátká 68, 252 25 Ořech podíl 4/8
- **Žežulková Bohumila,**
Krátká 68, 252 25 Ořech podíl 1/8

3.1.4.2 Charakteristika obce

Ořech: Ořech je obec v okrese Praha-západ ležící na jihozápadní hranici Prahy (západní hranice metropole překonávající městský okruh je zároveň východní hranicí Ořechu). Do obce vedou silnice III. třídy. Okolo obce probíhá dálnice D0 (Pražský okruh) s exitem 19 (Řeporyje). Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejblíže obci jsou ve vzdálenosti 1,5 km železniční stanice Praha-Řeporyje a železniční zastávka Zbuzany. Do obce byly zavedeny spoje Pražské integrované dopravy. Současně byla zavedena i druhá linka PID do Hovorčovic. V obci mají zastávky autobusové linky 301 Praha, Sídliště Stodůlky – Chýnice (v pracovních dnech 14 spojů, o víkendu 5 spojů) a 352 Praha, Sídliště Stodůlky – Jinočany (dopravce Dopravní podnik hl. m. Prahy, a. s.). V obci je jeden obchod s potravinami, jedna restaurace, základní škola pro 1.až 5.ročník, mateřská škola, fara, kostel i hřbitov, klub Za školou, sokolovna, hasičská zbrojnice ostatní občanská vybavenost je pro místní obyvatelstvo zajištěna zejména v sousedící Praze, se kterou má dobrou komunikační propojenost.

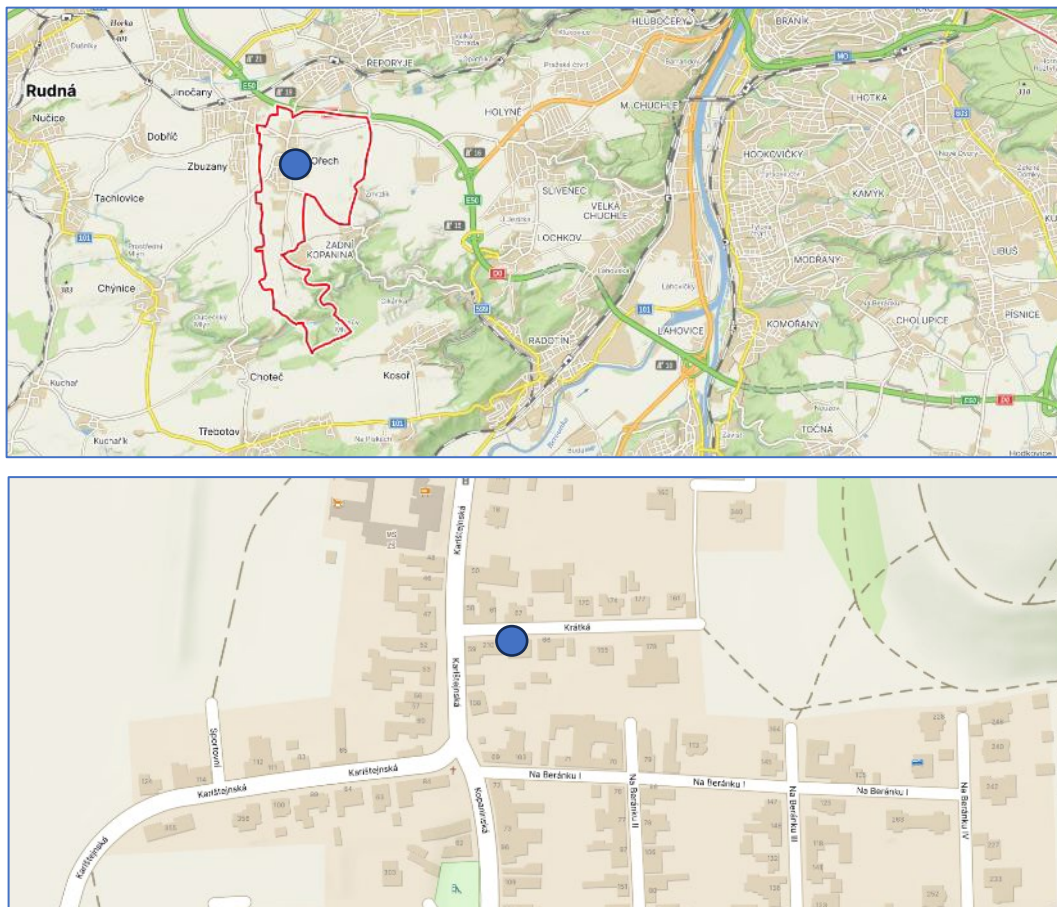
Tabulka 1 – údaje o obci

ZUJ	539520
ID obce	11260
Statut	Obec
Počet částí	1
Katastrální výměra	478 ha
Počet obyvatel	979
Z toho v produktivním věku	604
Pošta	Ne
Škola	Ano
Zdravotnické zařízení	Ne
Policie	Ne
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

Zdroj: www.mesta.obce.cz

3.1.4.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.com

Lokalita s Nemovitými věcmi: Předmět ocenění, se nachází v souvisle zastavěné části obce při veřejné slepé komunikaci Krátká. Okolní zástavbu majoritně tvoří stavby rodinných domů. Zastávka autobusů je vzdálena cca 300 m stejně jako centrální část obce.

Pozemek: Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru o výměře 406 m² evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je z velké části zastavěn objektem rodinného domu nad rámec hranic vyznačených v katastrální mapě. Navazující pozemek komunikace je ve vlastnictví obce, ostatní hranice pozemku přiléhají k sousedícím pozemkům obdobného využití.

Stavba č. p. 68: Jedná se o stavbu rodinného domu, který byl dle RÚIAN jako původní stavba vybudován v roce 1945. Stavba je napojena na všechny inženýrské sítě obce. V rámci místního šetření, které nebylo umožněno uvnitř stavby, ale pouze vnější obhlídkou z přilehlé komunikace a přes dvůr sousedního domu bylo shledáno, že stavba ve stádiu přestavby a nástavby, kdy je zvětšena zastavěná plocha původní přízemí stavby a dostavováno 2. NP a obytné podkroví. Dostavba obvodového pláště je prováděna z cihelných bloků, vnitřní zdivo je předpokládáno rovněž jako vyzdéné. Objekt má osazena plastová okna (v částech chráněna dřevovláknitými deskami). Okapové žlaby a svody jsou provedeny ostatní klempířské konstrukce chybí. Krytina je dle leteckých map tvořena svařovanými živičnými pásy. Fasádní omítky nejsou provedeny a je vycházeno

z předpokladu, že nejsou provedeny ani vnitřní úpravy povrchů konstrukcí stavby. Dále je předpokládána dokončenost páteřních rozvodů inženýrských sítí ve stavbě. Pro ostatní konstrukce je předpoklad nedokončenosti. Zastavěné podlažní plochy stavby jsou odvozeny z mapových podkladů a dle součtů rozměrů tvárnic obvodového pláště stavby.

Tabulka 2 – Zastavěné podlažní plochy stavby

PODLAŽÍ	VÝMĚRA
1. NP (12 m * 16,5 m)	198 m ²
2. NP (12 m * 16,5 m)	198 m ²
3. NP – PODKROVÍ (12 m * 16,5 m)	198 m ²
CELKEM	594 m²

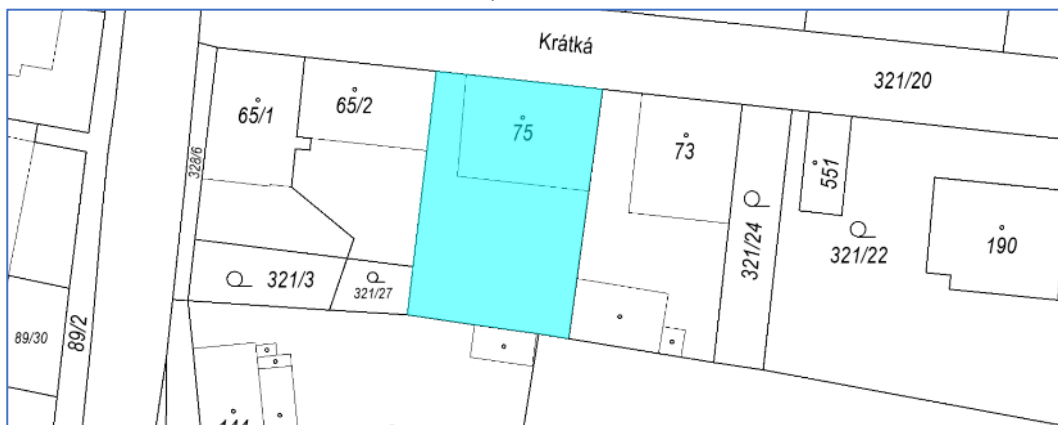
Zdroj: Zpracovatel

Obrázek 2 Fotografie Předmětu ocenění



Zdroj: Zpracovatel

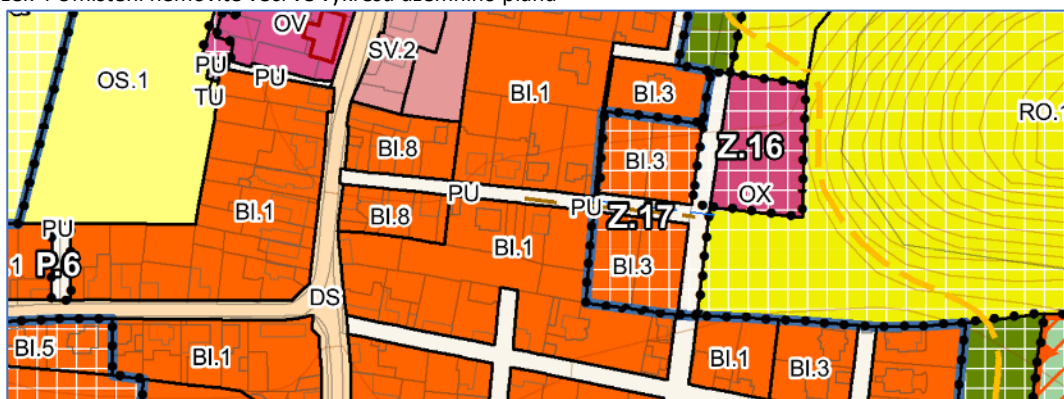
Obrázek 3 Umístění Předmětu ocenění v katastrální mapě



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Pozemek je řešen územním plánem jako BI – plochy bydlení individuální, což je v souladu s navazující výstavbou. Ve vztahu k územnímu plánu obce není předpoklad vzniku negativních vlivů v okolí Předmětu ocenění.

Obrázek 4 Umístění nemovité věci ve výkresu územního plánu

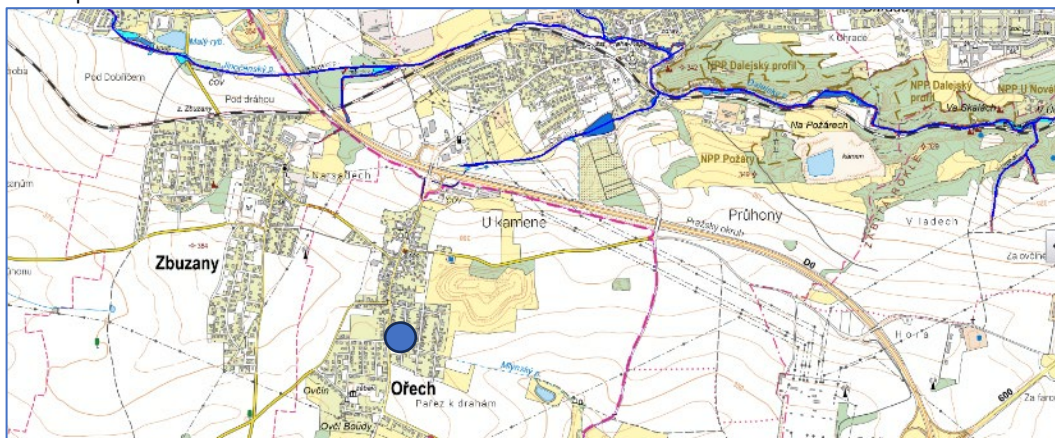


Zdroj: www.obecorech.cz

3.1.4.4 Omezující vlivy a rizika

Záplavová území: Předmětné Nemovité věci se nachází mimo záplavová území vodních toků do Q500.

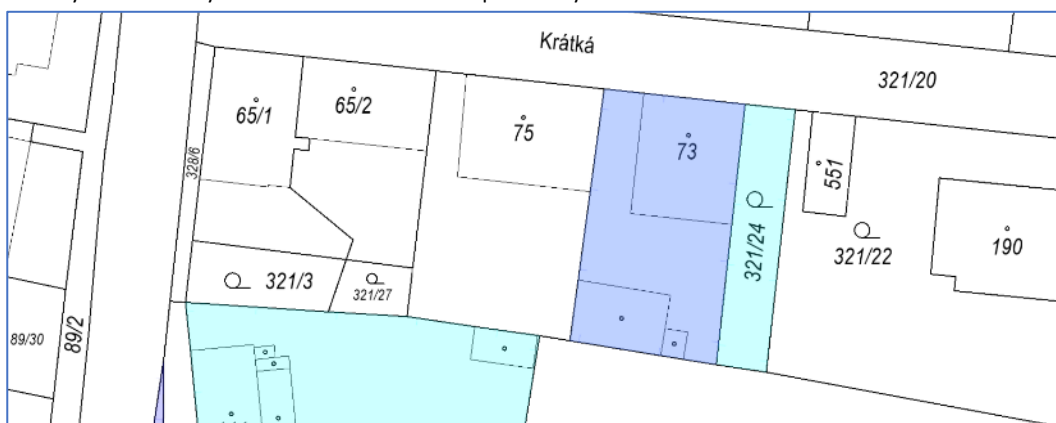
Obrázek 5 Záplavová území



Zdroj: dppcr.cz

Věcná břemena: Na LV č. 138 nejsou v části B1 a C vedena žádná věcná břemena.

Obrázek 6 Vyznačení věcných břemen v katastrální mapě lokality



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Zástavní práva a exekuce: Na LV č. 138 je v části C vedeno zástavní právo exekutorské zapsané do KN pod čj. V-3726/2023-210. Oprávnění je pro Praštal Mladen Mgr., Pod Děkankou 1694/4, 140 00 Praha 4, povinnost je vedena k Szócs Milan a Szócsová Jana, Krátká 68, 252 25 Ořech, ke spoluvlastnickému podílu 3/8.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor Mhr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 133/33, 602 00 Brno. Zapsáno do KN pod čj. Z-129/2023-703.

Na LV č. 138 je v části C veden exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu 3/8 zapsaný do KN pod čj. Z-58/2023-210. Povinnost je vedena k Szócs Milan a Szócsová Jana, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části C vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-3187/2023-210, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj.

Z-4277/2023-210. Pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice. Povinnost je vedena k Szócs Milan, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-30652/2023-101, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-9230/2024-210. Pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10. Povinnost je vedena k Szócs Milan, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-1181/2024-408, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-2093/2024-210. Pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany. Povinnost je vedena k Szócs Milan a Szócs J. Jana, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-20729/2024-101, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-6017/2024-210. Pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10. Povinnost je vedena k Szócs Milan a Szócs J. Jana, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-5564/2024-705, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-6109/2024-210. Pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín. Povinnost je vedena k Szócs Milan a Szócs J. Jana, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-49082/2024-101, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-8073/2024-210. Pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10. Povinnost je vedena k Szócs Milan, Krátká 68, 252 25 Ořech.

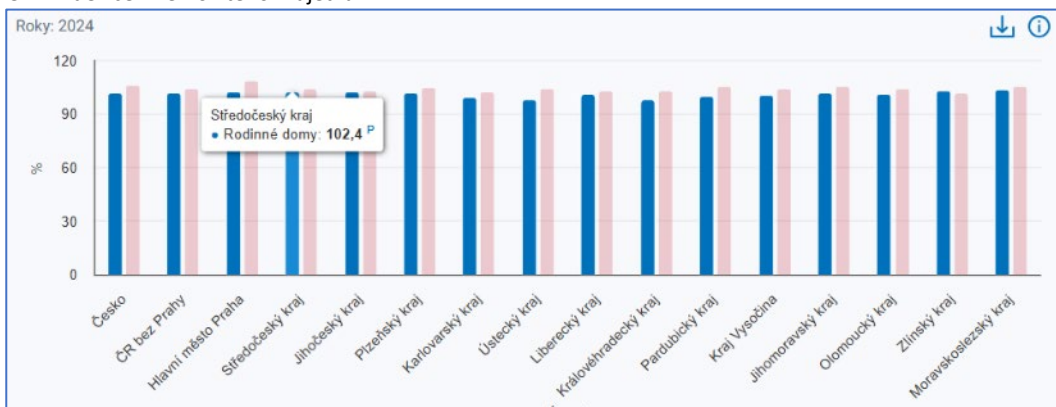
Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-55032/2024-101, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-8864/2024-210. Pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10. Povinnost je vedena k Szócs Milan, Krátká 68, 252 25 Ořech.

Na LV č. 138 je v části D vedeno zahájení exekuce zapsané do KN pod čj. Z-20893/2024-703, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti (podílu 3/8) zapsaného do KN pod čj. Z-9467/2024-210. Pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno. Povinnost je vedena k Szócs Milan, Krátká 68, 252 25 Ořech.

3.1.5 Analýza trhu

Tímto dokumentem je prováděno ocenění rodinného domu ve Středočeském kraji. Na příjmy z pronájmů v dané lokalitě pak lze nahlížet jako na dlouhodobé s běžnými riziky výpadků nájemného. Jedná se o živý trh s průběžným dlouhodobým vývojem cen majetku.

Obrázek 7 Index cen nemovitého majetku



Zdroj: csu.gov.cz

Pro vývoj cen rodinných domů jsou pak zpracovávány statistiky vývoje Českým statistickým úřadem. Tímto jsou pak konkrétně poskytovány údaje dělené dle krajů.

Obrázek 8 Průměrné ceny rodinných domů 2021-2023 a indexy cen ve Středočeském kraji a index cen do 2024

Název kraje	Velikost obcí	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2021 - 2023		
		Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Kupní cena	Počet převodů	Velikost RD v m2
Hlavní město Praha		95 870	105 434	111 087	102 456	806	97
Středočeský	do 1 999 obyv.	53 661	59 063	57 336	56 155	1 682	88
	2 000 - 9 999 obyv.	67 997	78 126	76 094	73 186	1 044	95
	10 000 - 49 999 obyv.	54 927	62 468	61 544	58 565	479	93
	50 000 obyv. a více	55 816	66 323	61 151	60 573	131	75
Celkem Středočeský		58 253	66 053	64 031	62 004	3 336	91

Index cen rodinných domů o základu 2010 = 100	Rel. váha	2021				2022				2023				2024			
		čtv1	čtv2	čtv3	čtv4	čtv1	čtv2	čtv3	čtv4	čtv1	čtv2	čtv3	čtv4	čtv1	čtv2	čtv3	čtv4
ČR	1000,0	195,3	204,6	215,8	225,9	210,3	231,3	232,9	225,8	232,8	233,5	237,3	234,2	235,9	236,1	235,9	236,5
ČR bez Prahy	671,9	198,2	207,2	219,7	228,4	213,4	234,3	237,1	229,5	236,8	236,9	240,3	237,6	238,2	237,6	238,5	239,4
Hlavní město Praha	126,2	175,6	186,6	189,3	204,8	189,1	211,9	212,4	210,7	206,1	210,3	218,1	212,4	222,0	227,0	219,9	222,4
Středočeský kraj	268,0	211,3	222,9	232,9	245,5	228,2	248,0	250,3	253,3	245,9	249,4	256,3	249,5	252,7	255,9	253,6	255,6

Zdroj: csu.gov.cz

Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

3.2 Stanovení kritérií výběru – tržní hodnota

3.2.1 Tržní hodnota určená porovnávacím způsobem

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení Předmětu ocenění a jeho částí ve vztahu k jeho možnému využití.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů a jejich úprav, kdy jsou prioritně vyhledávány realizované prodeje ve srovnatelných lokalitách a obdobného rozsahu.

Na základě popisu Předmětu ocenění byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí v návaznosti na kapitulu 3.1.5 Analýza trhu. Pro lokalitu je využita statistika ČSÚ pro rodinné domy ve Středočeském kraji s nárůsty do konce roku 2022 9 %, následně do konce roku 2023 2 %, do konce roku 2024 2 % a pro rok 2025 je uvažováno s dalším lineárním nárůstem 2 %.
- K2 opotřebení – tímto jsou zohledněny předpokládané rozdílnosti ve vztahu k technickému a morálnímu opotřebení. Srovnávací případy jsou ve stavbě totožného stáří.
- K3 zohlednění obliby lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblibě na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy se zásadněji klesající výměrou zpravidla dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících (toto se však týká především bytových a nebytových jednotek či rodinných domů, u nemovitých věcí, které lze dále dělit nebo slučovat není tento efekt zpravidla patrný).

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje, přičemž je nutno zdůraznit, že ve smluvních vztazích často tato informace chybí.

Jednotková hodnota je vztahována k 1 m² zastavěných podlažních ploch u srovnávacích případů, která je po statistickém vyhodnocení komparace následně aplikována na předmět ocenění.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí – tržní hodnota

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole 3.2.1. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v operátu katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 3 - Výčet srovnávacích případů – rodinné domy

Karlštejská 47, Ořech (realizovaný prodej)
Kopaninská 335, Ořech (realizovaný prodej)
Příčná 123, Zbuzany (realizovaný prodej)
V Chaloupkách 5, Ořech (realizovaný prodej)
Hlavní 162, Jinočany (realizovaný prodej)
Zbuzanská 188, Ořech (realizovaný prodej)
Zahradní 190, Ořech (realizovaný prodej)

3.4 Popis postupu při zpracování dat

3.4.1 Tržní hodnota porovnáním

Získaná data o Nemovitých věcech a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně ilustrativních znázornění. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat pro porovnání

Pro stanovení tržní hodnoty Předmětu ocenění bylo postupováno v souladu se standardními postupy, kdy byl obstarán vypovídající počet srovnávacích etalonů pro porovnání.

3.5.1 Výčet srovnávacích případů – rodinné domy

Tabulka 4 - Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Karlštejnská 47, Ořech
Datum transakce:	06. 06. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	11 700 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 248 m ² pozemky 1 222 m ²
ID zakázky:	V-6625/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	47 177 Kč/m ²
	
Pozn.: stavba staršího RD s vedlejšími stavbami na zast. ploše 113 m ²	

Tabulka 5 - Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Kopaninská 335, Ořech
Datum transakce:	05. 05. 2023
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	17 290 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 274 m ² pozemky 886 m ²
ID zakázky:	V-4050/2023-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	63 102 Kč/m ²
	
Pozn.: stavba RD z roku 2010 s vedlejší stavbou na zast. ploše 33 m ² , a bazénem	

Tabulka 6 - Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Příčná 123, Zbuzany
Datum transakce:	14. 09. 2021
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	8 100 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 83 m ² pozemky 714 m ²
ID zakázky:	V-13038/2021-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	97 590 Kč/m ²
	
Pozn.: stavba staršího RD s vedlejšími stavbami na zast. ploše 125 m ²	

Tabulka 7 - Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	V Chaloupkách 5, Ořech
Datum transakce:	02. 03. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	9 790 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 300 m ² pozemky 237 m ²
ID zakázky:	V-2577/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	32 633 Kč/m ²
	
Pozn.: stavba staršího RD s vedlejšími stavbami na zast. ploše 125 m ² (dle textu kupní smlouvy prodáváno před rekonstrukcí, která je již dle aktuální uliční fotografie provedena)	

Tabulka 8 - Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Hlavní 162, Jinočany
Datum transakce:	24. 05. 2024
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	9 500 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 188 m ² pozemky 608 m ²
ID zakázky:	V-5268/2024-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	50 532 Kč/m ²



Pozn.: stavba staršího RD s vedlejšími stavbami na zast. ploše 61 m², s bazénem na zahradě

Tabulka 9 - Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Zbuzanská 188, Ořech
Datum transakce:	27. 02. 2025
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	12 480 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 314 m ² pozemky 372 m ²
ID zakázky:	V-2056/2025-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	39 745 Kč/m ²



Pozn.: stavba staršího RD s vedlejší stavbou na zast. ploše 44 m²

..

Tabulka 10 - Srovnávací případ 7

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Zahradní 190, Ořech
Datum transakce:	15. 02. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	23 400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 252 m ² pozemky 496 m ²
ID zakázky:	V-1867/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	92 857 Kč/m ²
	
Pozn.: stavba RD z roku 2000 s vedlejší stavbou na zast. ploše 33 m ²	

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat ocenění – tržní hodnota

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním

V souvislosti s definicemi v kapitole 3.1.2 tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejších srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti. Vzhledem k druhu Nemovitých věcí byla určena základní jednotka 1 m², odvozená od evidence v katastru nemovitostí prostřednictvím aplikací CUZK. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na hodnotu Nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované Nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Předmět ocenění je v této části uvažován s plně dokončenou přestavbou a dostavbou.

4.1.1.1 Rodinné domy

Tabulka 11 - Srovnávací případ 1 – analýza dat

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Karlštejská 47, Ořech
Datum transakce:	06. 06. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	11 700 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 248 m ² pozemky 1 222 m ²
ID zakázky:	V-6625/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	47 177 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (37 měsíců)	* 1,10
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	51 985 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad horší	* 1,20
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – zásadně větší volné pozemky	* 0,90
K7 úprava ve vztahu k velikosti – zásadně menší	* 0,90
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,97
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	50 338 Kč/m²

Tabulka 12 - Srovnávací případ 2 – analýza dat

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Kopaninská 335, Ořech
Datum transakce:	05. 05. 2023
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	17 290 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 274 m ² pozemky 886 m ²
ID zakázky:	V-4050/2023-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	63 102 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (26 měsíců)	* 1,04
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	65 626 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad částečně horší	* 1,10
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – větší volné pozemky	* 0,95
K7 úprava ve vztahu k velikosti – zásadně menší	* 0,90
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,94
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	61 689 Kč/m²

Tabulka 13 - Srovnávací případ 3 – analýza dat

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Příčná 123, Zbuzany
Datum transakce:	14. 09. 2021
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	8 100 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 83 m ² pozemky 714 m ²
ID zakázky:	V-13038/2021-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	97 590 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (46 měsíců)	* 1,16
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	113 205 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad horší	* 1,20
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – větší volné pozemky	* 0,95
K7 úprava ve vztahu k velikosti – zásadně menší	* 0,90
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,03
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	116 601 Kč/m²

Tabulka 14 - Srovnávací případ 4 – analýza dat

Srovnávací případ 4	
Umístění:	V Chaloupkách 5, Ořech
Datum transakce:	02. 03. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	9 790 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 300 m ² pozemky 237 m ²
ID zakázky:	V-2577/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	32 633 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (40 měsíců)	* 1,12
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	36 549 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad částečně horší	* 1,10
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – větší volné pozemky	* 0,95
K7 úprava ve vztahu k velikosti – menší	* 0,95
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,99
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	36 184 Kč/m²

Tabulka 15 - Srovnávací případ 5 – analýza dat

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Hlavní 162, Jinočany
Datum transakce:	24. 05. 2024
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	9 500 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 188 m ² pozemky 608 m ²
ID zakázky:	V-5268/2024-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	50 532 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (14 měsíců)	* 1,02
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	51 543 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad částečně horší	* 1,10
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – větší volné pozemky	* 0,95
K7 úprava ve vztahu k velikosti – zásadně menší	* 0,90
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,94
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	48 450 Kč/m²

Tabulka 16 - Srovnávací případ 6 – analýza dat

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Zbuzanská 188, Ořech
Datum transakce:	27. 02. 2025
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	12 480 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 314 m ² pozemky 372 m ²
ID zakázky:	V-2056/2025-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	39 745 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (5 měsíců)	* 1,01
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	40 143 Kč/m²
K2 opotřebení – předpoklad částečně horší	* 1,10
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – menší	* 0,95
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 1,05
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	42 150 Kč/m²

Tabulka 17 - Srovnávací případ 7 – analýza dat

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Zahradní 190, Ořech
Datum transakce:	15. 02. 2022
Typ transakce:	vkład do KN
Cena transakce (Kč):	23 400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	zast. podlažní plochy RD 252 m ² pozemky 496 m ²
ID zakázky:	V-1867/2022-210
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	92 857 Kč/m ²
Korekce	
K1 změna v čase (41 měsíců)	* 1,13
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/ks)	104 929 Kč/m²
K2 opotřebení – bez vlivu	---
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	---
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace, bez vlivu	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – zásadně menší	* 0,90
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	* 0,90
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	94 436 Kč/m²

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty porovnáním

Tabulka 18 - Určení jednotkové tržní hodnoty a ocenění

Srovnávací případy	Upravená jednotková hodnota
Srovnávací případ 1	50 338 Kč/m ²
Srovnávací případ 2	61 689 Kč/m ²
Srovnávací případ 3 (maximální položka)	116 601 Kč/m ²
Srovnávací případ 4 (minimální položka)	36 184 Kč/m ²
Srovnávací případ 5	48 450 Kč/m ²
Srovnávací případ 6	42 150 Kč/m ²
Srovnávací případ 7	94 436 Kč/m ²
Průměrná jedn. hodnota:	64 264 Kč/m ²
Průměrná jedn. hodnota bez ex. položek:	59 413 Kč/m ²
1.Kvartil	45 300 Kč/m ²
2.Kvartil (medián)	50 338 Kč/m ²
3.Kvartil	78 063 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota – medián po zaokrouhlení: *	50 338 Kč/m²
Výměra Předmětu ocenění **	594 m²
Celkem	29 900 772 Kč
Oceňovaný podíl 3/8	11 212 790 Kč
Celkem podíl 3/8 po řádovém zaokrouhlení	11 210 000 Kč

* Jednotková tržní hodnota k Předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu z upravených jednotkových hodnot srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější než prostý aritmetický průměr.

Tímto je rovněž zohledněna směrodatná odchylka použitých srovnávacích případů bez mezních položek, která činí 18 613,68 Kč/m².

** Výměra Předmětu ocenění je použita ve stejném principu zápočtu jako u srovnávacích etalonů.

Závěr části ocenění: Výsledná tržní hodnota podílu 3/8 z Nemovité věci z porovnání po dokončení přestavby a dostavby činí při rámcových zaokrouhleních 11 210 000 Kč.

4.3 Zohlednění předpokládaného rozsahu nedokončených konstrukcí stavby

V této části ocenění je provedeno zohlednění předpokládaného rozsahu nedokončených konstrukcí stavby. Za tímto účelem je použita cenová soustava RTS, a. s., kterou jsou uváděny následující cenové podíly staveb.

Obrázek 9 Data RTS, a. s. 2025

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
801	Budovy občanské výstavby	11670	11310	12990	15180	11900	10170	9685	11900	10230	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	12900	13260	13090		12350					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	14000	13300		17790	12390		12510			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	11710	8670		11010	11010	10030		17820		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětu	13960	8700	15460	19380	13860			12390		
801.5	Budovy pro léčivýchovu	12525	10890	15910		8925				14370	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	11585	10410	12130		11620	11880	6970	14190	13910	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	11415	10650	11250	12130	15780	9050			9635	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	10995	10750			12340			9890		
801.9	Budovy pro sociální péči	9945	13010			10880	8925	6960			

Díl		Průměr	Konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Zemní práce	2.1	1.7	2.4	3.4	2.1	1.6	0.5	1.0	3.9	0.0
2	Základy, zvláštní zakládání	4.9	3.6	4.9	5.9	5.1	4.1	4.1	4.9	3.9	0.0
3	Svislé a kompletní konstrukce	13.8	11.7	12.0	11.1	13.6	18.5	50.3	24.9	9.5	0.0
4	Vodorovné konstrukce	9.8	6.6	7.2	6.8	10.4	10.4	2.2	15.9	3.7	0.0
5	Komunikace	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.7	0.0
6	Úpravy povrchu, podlahy	5.4	7.0	6.6	4.2	5.3	4.4	2.6	3.4	5.1	0.0
8	Trubní vedení	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1	0.3	0.0	0.7	0.4	0.0
9	Ostatní konstrukce, bourání	3.4	2.4	2.7	1.9	3.9	1.9	0.7	0.9	1.9	0.0
99	Staveništní přesun hmot	2.2	2.1	2.7	4.6	2.3	1.8	2.2	1.2	2.0	0.0
711	Izolace proti vodě	1.1	1.3	0.9	1.0	1.1	0.8	0.7	0.7	1.9	0.0
712	Živice krytiny	1.9	1.3	1.9	3.2	2.1	1.6	0.2	0.9	1.9	0.0
713	Izolace tepelné	1.8	2.2	1.9	1.7	1.9	1.6	1.0	1.0	2.2	0.0
714	Izolace akustické a protiotřesové	0.6	0.0	0.9	0.0	0.7	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
715	Izolace chemické	0.2	0.0	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
721	Vnitřní kanalizace	1.0	1.3	0.9	1.1	0.9	1.6	1.7	0.4	1.2	0.0
722	Vnitřní vodovod	1.0	1.2	0.9	1.1	0.9	1.3	2.5	0.3	1.0	0.0
723	Vnitřní plynovod	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
724	Strojní vybavení	0.2	0.2	0.2	0.0	0.2	0.3	0.0	0.2	0.0	0.0
725	Zařizovací předměty	1.0	1.5	1.0	0.9	0.9	0.9	6.0	0.0	0.5	0.0
726	Instalační prefabrikáty	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	2.1	0.0
731	Kotelny	0.2	0.8	0.0	0.4	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
732	Strojovny	0.4	0.9	0.8	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.4	0.0
733	Rozvod potrubí	1.0	1.3	1.4	0.5	1.1	1.6	1.9	0.4	1.2	0.0
734	Armatury	0.9	1.4	1.0	0.3	0.7	1.5	1.2	0.2	1.6	0.0
735	Otopná tělesa	1.0	1.3	0.9	0.4	1.0	2.1	2.2	0.4	0.6	0.0
761	Konstrukce sklobetonové	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.0
762	Konstrukce tesařské	0.5	2.2	0.7	0.3	0.2	1.0	1.8	0.0	2.2	0.0
763	Dřevostavby	0.3	1.5	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	22.9	0.0
764	Konstrukce klempířské	1.1	2.6	1.2	0.5	0.9	1.0	3.6	1.0	0.7	0.0
765	Krytiny tvrdé	0.1	0.4	0.2	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
766	Konstrukce truhlářské	5.1	7.1	0.9	7.7	4.8	7.1	1.8	0.3	8.8	0.0
767	Konstrukce zámečnické	13.4	7.4	18.6	15.9	14.0	6.6	1.9	9.5	7.2	0.0
771	Podlahy z dlaždic a obklady	1.8	2.3	1.3	1.8	1.9	1.5	0.9	0.4	0.3	0.0
772	Kamenné dlažby	1.1	0.6	2.7	0.1	1.1	0.8	0.0	1.8	0.0	0.0
775	Podlahy výškové a parketové	0.1	0.2	1.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
776	Podlahy povlakové	1.4	1.4	0.4	7.9	1.3	1.9	1.2	1.2	1.8	0.0
777	Podlahy ze syntetických hmot	0.9	1.3	0.4	0.2	0.9	0.8	0.0	0.5	0.0	0.0
781	Obklady keramické	2.8	3.4	5.2	2.5	1.5	1.5	1.3	1.1	0.0	0.0
782	Konstrukce z přírodního kamene	1.1	1.3	3.5	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
783	Nátery	1.0	2.1	0.7	0.5	0.9	2.0	1.6	2.6	1.5	0.0
784	Malby	0.3	0.3	0.3	0.1	0.3	0.5	0.9	0.0	0.1	0.0
786	Čalounické úpravy	0.2	0.1	0.1	0.3	0.3	0.7	0.0	0.0	0.6	0.0

787	Zaskívání	0,3	0,2	0,1	0,0	0,3	0,1	0,1	0,3	0,0	0,0
791	Montáž zařízení velkokuchyní	1,4	0,9	1,9	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
793	Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
M21	Elektromontáže	4,9	6,2	5,4	4,5	4,9	6,9	3,9	5,0	5,6	0,0
M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,4	2,3	1,4	0,6	1,5	2,1	0,0	0,8	0,7	0,0
M23	Montáže potrubí	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	2,4	2,6	0,4	3,5	2,5	2,2	0,8	1,4	0,0	0,0
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	2,0	1,3	1,1	3,7	2,2	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
M35	Montáže čerpadel, kompresorů	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0
M36	Montáže měřicích a regul. zařízení	0,5	0,6	0,2	0,0	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
M43	Montáže ocelových konstrukcí	1,4	0,8	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	15,3	0,0	0,0
M46	Zemní práce při montážích	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
M99	Ostatní práce montážní	0,3	0,4	0,5	0,9	0,2	1,5	0,0	0,0	0,9	0,0

Zdroj: www.cenovasoustava.cz

Z výše uvedeného soupisu byly využity podíly, popř. jejich předpokládané části, které jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 19 – Použité podíly

DÍL	%
Svislé a kompletní konstrukce (25 % z 11,7)	2,92
Úpravy povrchů a hr. podlahy	10,20
Přesun hmot (50 % z 2,9)	1,45
Vnitřní kanalizace (50 % z 1,5)	0,75
Vnitřní vodovod (50 % z 1,3)	0,65
Vnitřní plynovod (50 % z 0,8)	0,40
Strojní vybavení	0,10
Zařizovací předměty	4,80
Kotelna	1,60
Rozvod potrubí	1,10
Armatury	0,70
Otopná tělesa	0,90
Klempířské konstrukce (50 % z 3,7)	1,85
Podlahy z dlždic a obklady	2,00
Podlahy povlakové	1,40
Nátěry	1,30
Malby	0,50
Elektromontáže (50 % z 5,5)	2,75
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20
Celkem	36,57

Tabulka 20 – Zohlednění rozestavěnosti

DÍL	%
Hodnota podílu 3/8 z porovnání	11 212 790 Kč
Zohlednění předpokládaných nedokončených podílů stavby	- 36,57 %
Celkem	7 112 273 Kč
Celkem po řádovém zaokrouhlení	7 110 000 Kč

Závěr části ocenění: Výsledná tržní hodnota podílu 3/8 z Nemovité věci z porovnání se zohledněním předpokládaných nedokončených konstrukcí stavby činí při rámcových zaokrouhleních 7 110 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty Nemovitých věcí, a to při použití postupu, který je pro daný účel nejvíce vypovídající ve vztahu k členění a využitelnosti majetku, tedy porovnávací metodou, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Zohlednění nedokončenosti stavby rodinného domu bylo provedeno s použitím cenové soustavy RTS, a. s.

5.1.2 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k této odhadnuté částce: **7 110 000 Kč**

Ve vztahu k výsledné tržní hodnotě dále uvádíme, že se jedná o středovou částku, u níž je vhodné uvažovat s určitým rozptylem pro skutečně dosažitelnou kupní cenu, která často bývá závislá např. na potřebě rychlého prodeje, konkrétních smluvních ujednání apod. Rovněž je nutno zdůraznit, že Zpracovateli nebyly poskytnuty údaje o stupni rozestavěnosti stavby dotčeného rodinného domu a ani nebylo umožněno obstarání těchto vstupních informací v rámci konaného místního šetření.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- Vytvořená data o předmětných Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota předmětných Nemovitých věcí.

5.2.2 Kontrola ve vztahu k aktuální realitní inzerci

V této části je provedena konfrontace výsledku analýzy porovnáním s realizovanými obchodními případy s aktuální realitní inzercí anoncující prodeje srovnatelného majetku v dané lokalitě. Konfrontace je vtažena k jednotkové hodnotě po dostavbě Předmětu ocenění tj. **50 338 Kč/m²**.

Obrázek 10 Inzerce 07/2025, sreality.cz

Prodej rodinného domu 174 m², pozemek 310 m²
Karlštejnská, Ořech

~~9 499 000 Kč~~
8 999 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Pozn.: (dohledáno č. p. 58 v KN zast. pl. 214 m²) zohlednění nabídkové ceny 42 051 Kč/m² * 0,90, zhoršený stav * 1,25 = **47 308 Kč/m²**

Obrázek 11 Inzerce 07/2025, sreality.cz

Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 177 m²
U Kovárny, Zbuzany

10 999 000 Kč

D Méně úsporná

Pozn.: (dohledáno č. p. 10 v KN zast. pl. 298 m²) zohlednění nabídkové ceny 36 909 Kč/m² * 0,90, opotřebený * 1,10 = **36 540 Kč/m²**

Obrázek 12 Inzerce 07/2025, sreality.cz

Prodej rodinného domu 162 m², pozemek 318 m²
Lomená, Zbuzany

14 992 000 Kč

C Úsporná

Pozn.: (dohledáno č. p. 267 v KN zast. pl. 191 m² novostavba z r. 2007) zohlednění nabídkové ceny 78 492 Kč/m² * 0,90, opotřebený * 1,05 = **74 175 Kč/m²**

Ve vztahu k realitní inzerci lze označit jednotkovou hodnotu z porovnání 50 338 Kč/m² za částku odrážející stávající realitní trh.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je dle zadání provést ocenění nemovité věci, kterou je pozemek parc. č. st. 75 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m², jehož součástí je stavba s č. p. 68 rodinný dům. Předmětem ocenění je podíl 3/8.

Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha-západ na LV č. 138 pro obec Ořech, k. ú. Ořech.

Ocenění je zadavatelem zadáno provést na úrovni tržní hodnoty k datu místního šetření na Předmětu ocenění tj. 04. 08. 2025.

6.2 Závěrečný výrok

Tržní hodnotu podílu 3/8 na Nemovité věci určujeme k rozhodnému datu 04. 08. 2025

ve středové výši:

7 110 000 Kč

(slovy: Sedm milionů sto deset tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S tržní hodnotou lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až dvou kalendářních měsíců od rozhodného data. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětné Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné a mají zajištěn přístup a příjezd.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet ceny obvyklé či tržní hodnoty je prováděn matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je tedy zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvláště ve specifitějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná cena obvyklá, popřípadě tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián či průměr (střední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržních hodnot.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili konečné ceny, které neobsahují vyčíslenou daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná obvyklá cena, popřípadě tržní hodnota ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. Stejně tak finanční vstupy pro výnosový způsob ocenění jsou bez DPH. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Ve vztahu k závěru ocenění dále zdůrazňujeme, že výše odhadnuté částky je přímo závislá na stupni dokončenosti přestavby a dostavby domu s č. p. 68. Zpracovateli přitom nebyla poskytnuta ani stavební dokumentace a ani stavba nebyla zpřístupněna, aby bylo možno zachytit skutečný stav rozestavěnosti, která se odráží do výsledné odhadnuté tržní hodnoty.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 List vlastnictví č. 138, k. ú. a obec Ořech

6 A4

Příloha č. 2 Usnesení čj. 198 EX 1589/22–105

2 A4

7.1 Příloha č. 1, LV č. 138, obec a k. ú. Ořech

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 1589/22 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.				
Okres: CZ020A Praha-západ		Obec: 539520 Ořech		
Kat.území: 712604 Ořech		List vlastnictví: 138		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJ	Szócš Milan a Szócsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech	630513/0931		3/8
	Szócsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech	665126/1144		4/8
	Žezulková Bohumila, Krátká 68, 25225 Ořech	445906/077		1/8
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 75		406 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ořech, č.p. 68, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 270.000,- Kč, úrok z prodlení 0,05% denně z částky 270.000,- Kč od 13.12.2021 do zaplacení, náklady řízení 69.365,- Kč, náklady oprávněného v předběžné výši 20.730,80 Kč a dále dle exekučního příkazu				
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8				
Oprávnění pro				
Praštalo Mladen Mgr., Pod Děkanou 1694/4, Nusle, 14000				
Praha 4, RČ/IČO: 671115/2129				
Povinnost k				
Szócš Milan a Szócsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,				
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění				
Parcela: St. 75				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX 01525/23-013 rozhodnutí nabylo PM 10.3.2023 ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 16:15:12. Zápis proveden dne 24.05.2023.				
V-3726/2023-210				
Pořadí k 10.03.2023 00:00				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno				
Povinnost k				
Szócš Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:				
630513/0931				
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1589/2022 -13 ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 20:03:02. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Brno-				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539520 Ořech

Kat.území: 712604 Ořech

List vlastnictví: 138

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

venkov

Z-129/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szöcs Milan a Szöcssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX 1589/22-14 k 207 EXE
6996/2022-10 ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023
20:03:04. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-58/2023-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, L.L.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Szöcs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 2748/23-19 k 206 EXE
5753/2023 ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2023
13:13:14. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-3187/2023-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szöcs Milan a Szöcssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 124 EX 2748/23-31 ze dne
16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2023 13:13:11. Zápis
proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-3186/2023-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 2748/23-54
ze dne 03.08.2023. Exekuční příkaz č.j.124 EX 2748/23-31 nabyt právní moci
dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2023 12:53:52. Zápis
proveden dne 07.08.2023; uloženo na prac. Praha-západ
Z-4277/2023-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Szöcs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 50129/23-15 (spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 28382/23) ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539520 Ořech
Kat.území: 712604 Ořech List vlastnictví: 138
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

okamžiku 12.07.2023 13:10:08. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-30652/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8
Povinnost k

Szöcs Milan a Szöcssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX 50129/23-616 ze dne
14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2024 17:06:40. Zápis
proveden dne 16.10.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8071/2024-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX 50129/23-
675 ze dne 11.12.2024, exekuční příkaz č. j. 204 EX 50129/23-616 nabyt právní
moci dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 08:54:47.
Zápis proveden dne 16.12.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-9230/2024-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany
Povinnost k

Szöcs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168
EX-76/2024 -21 ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024
19:03:10. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Rokycany

Z-1181/2024-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8
Povinnost k

Szöcs Milan a Szöcssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 168 EX 76/24-19 ze dne 13.03.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 19:03:08. Zápis proveden dne
18.03.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2093/2024-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Povinnost k

Szöcs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 21602/24-15 spojeno do
204 EX 28382/23 ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024
14:44:40. Zápis proveden dne 03.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-20729/2024-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539520 Ořech
Kat.území: 712604 Ořech List vlastnictví: 138
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szócs Milan a Szócssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX 21602/24-183 ze dne
16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2024 09:46:19. Zápis
proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3894/2024-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX 21602/24-
266 ze dne 20.7.2024. Exekuční příkaz 204 EX 21602/24-183 nabyt právní moci
dne 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 06:18:37. Zápis
proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6017/2024-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Szócs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1764/2024 -11 ze dne
16.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2024 21:33:39. Zápis proveden
dne 29.07.2024; uloženo na prac. Zlín

Z-5564/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szócs Milan a Szócssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX 1764/24-17 ze dne
25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2024 21:33:38. Zápis
proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6109/2024-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Szócs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 53108/24-15 spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 28382/23 ze dne 05.10.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 14.10.2024 11:04:36. Zápis proveden dne 16.10.2024; uloženo na prac.
Praha

Z-49082/2024-101

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539520 Ořech
Kat.území: 712604 Ořech List vlastnictví: 138
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szócs Milan a Szócssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX 53108/24-134 ze dne
14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2024 17:02:29. Zápis
proveden dne 16.10.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8073/2024-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX 53108/24-
256 ze dne 09.01.2025, exekuční příkaz č. j. 204 EX 53108/24-134, nabyt
právní moci dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025
07:43:27. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-227/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Szócs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 59940/24-14 spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 28382/23 ze dne 13.11.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.11.2024 09:46:03. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac.
Praha

Z-55032/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8

Povinnost k

Szócs Milan a Szócssová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/IČO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX 59940/24-130 ze dne
20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 15:33:05. Zápis
proveden dne 26.11.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8863/2024-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX 59940/24-
237 ze dne 04.02.2025. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 59940/24-130 nabyt právní
moci dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 07:47:17.
Zápis proveden dne 10.02.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-893/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Szócs Milan, Krátká 68, 25225 Ořech, RČ/IČO:
630513/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2025 18:10:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539520 Ořech
Kat.území: 712604 Ořech List vlastnictví: 138
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

venkov 137Ex-17826/2024 -12 ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 16:38:37. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-20893/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/8
Povinnost k

Szöcs Milan a Szöcsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech,
RČ/ICO: 630513/0931 665126/1144; společné jmění
Parcela: St. 75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 17826/24-28 ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 16:33:52. Zápis proveden dne 02.01.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-9467/2024-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 540/1980.

POLVZ:9/1981

Z-7700009/1981-210

Pro: Žežulková Bohumila, Krátká 68, 25225 Ořech

RČ/ICO: 445906/077

- o Rozhodnutí o dědictví D 248/1985.

POLVZ:10/1986

Z-7700010/1986-210

Pro: Szöcsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech

RČ/ICO: 665126/1144

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 392/1991.

POLVZ:28/1991

Z-7700028/1991-210

Pro: Szöcs Milan a Szöcsová Jana, Krátká 68, 25225 Ořech; společné jmění

RČ/ICO: 630513/0931
665126/1144

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.05.2025 18:40:05

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 6

7.2 Příloha č. 2, usnesení čj. 198 EX 1589/22–105

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Čj. 198EX 1589/22-105

Sp.zn.opr.: 6003112443

Usnesení

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu Praha – západ ze dne 28.12.2022 č.j. 207 EXE 6996/2022-10, podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu Praha – západ č.j. EPK 252614/2022-13 ze dne 21.09.2022, k uspokojení pohledávky oprávněného 1/ Home Credit a.s., IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., se sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, proti povinnému 1/ Milan Szócs, RČ: 630513/0931, bytem Krátká č.p. 68, Ořech, PSČ: 252 25, za účasti manžela/ky Jana Szócs, RČ: 665126/1144, bytem Krátká č.p. 68, Ořech, PSČ: 252 25, ve výši 62.901,82 Kč s příslušenstvím, rozhodl

ustanovuje

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, Praha 12000, kterému ukládá, aby do 40 dnů po obdržení tohoto usnesení vyhotovil ve trojím provedení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 1589/22-14 ze dne 03.01.2023 a to:

Okres: CZ020A Praha-západ		Obec: 539520 Ořech	
Kat.území: 712604 Ořech		List vlastnictví: 138	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJM Szócs Milan a Szócs, RČ: 630513/0931, bytem Krátká č.p. 68, Ořech, PSČ: 252 25, za účasti manžela/ky Jana Szócs, RČ: 665126/1144, bytem Krátká č.p. 68, Ořech, PSČ: 252 25, ve výši 62.901,82 Kč s příslušenstvím, rozhodl			3/8
SJM = společné jmění manželů			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku
St. 75		406	zastavěná plocha a nádvoří
Spůsob využití			
Spůsob ochrany			
Součástí je stavba: Ořech, č.p. 68, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75			
Nemovitosti jsou v územním ohrožení, na kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.			

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí.
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. **u k l á d á** povinnému, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 státního předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu ExEK - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Odůvodnění:

Na základě pověření Okresního soudu Praha - západ ze dne 28.12.2022 č.j. 207 EXE 6996/2022-10 byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu Praha - západ č.j. EPK 252614/2022-13 ze dne 21.09.2022 k vymození peněžité pohledávky oprávněného ve výši 62 901.82 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce.

Exekucním příkazem č.j. 198EX 1589/22-14 ze dne 03.01.2023 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Dnem 16.02.2023 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí.

Exekucní příkaz nabyl právní moci dne 16.02.2023 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovité věci v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí.

Poučení: I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude

mtít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 02.07.2025

Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EÚČR - konc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 053496/2025.

Otisk znaleckých pečetí:

Znalecký posudek sestavili: Ing. Milan Karásek

Případná vysvětlení podá: Martin Sládek



Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Jakub Šolc
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 26. 08. 2025