

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 27105/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 216** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hatě, č.p. 51, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 216), pozemku **p.č. St. 238** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 238), pozemku **p.č. St. 389** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 389) a pozemku **p.č. 333/2** - zahrada, vše v k.ú. Skuhrov pod Brdy, obec Skuhrov, okres Beroun.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov  
Veveří 125  
616 45 Brno  
IČ: 60531355

**Číslo jednací zadavatele:** 137Ex 2076/25-44

**Číslo položky v evidenci posudků:** 040952/2025

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27. 5. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 3. 6. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 15. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 2076/25-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 216** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 119 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Hatě, č.p. 51, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 216), pozemku **p.č. St. 238** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 238), pozemku **p.č. St. 389** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 389) a pozemku **p.č. 333/2** - zahrada o výměře 975 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Skuhrov pod Brdy, obec Skuhrov, okres Beroun.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 2076/25-44**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 165, pro k.ú. Skuhrov pod Brdy, obec Skuhrov, okres Beroun, vyhotovený objednavatelem dne 14.5.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Skuhrov pod Brdy, obec Skuhrov, okres Beroun, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 27. 5. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 7.7.2016.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 117.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Okres	Beroun
Obec	Skuhrov
Katastrální území	Skuhrov pod Brdy (749010)
Část obce	Hatě
Číslo popisné	51
PSČ	267 27
Počet obyvatel	597
List vlastnictví číslo	165
Vlastník	Voldřichová Zdena Hatě 51, 26727 Skuhrov

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Skuhrov, v místní části s názvem Hatě, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hatě 51, 267 27 Skuhrov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 420/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Skuhrov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, vlastní studnu a plynové vedení. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Skuhrov dále nachází obecní vodovod.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 3+1 každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška pálená	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	břizolitové	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná kastlová	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	
<b>Kanalizace:</b>	*	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	*	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*	
<b>Záchod:</b>	*	
<b>Ostatní:</b>	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. St. 238 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na pozemku p.č. St. 389 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Na tyto vepředu navazuje jednoduchý přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Na zadní část vedlejší stavby navazuje přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem a standardní povlakovou krytinou IPA.

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situován přístřešek ocelové a dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a vlnitým eternitem.

Na pozemku dále se nachází dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- přípojky IS

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

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení

*tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“*

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### **Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

## Srovnatelné nemovitě věci

## 1. Rodinný dům, k.ú. Nesvačily u Berouna, okres Beroun

Pozemek: St. 86, LV 25 Součástí je stavba: Nesvačily, č.p. 31, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 10:30:21. Zápis proveden dne 13.01.2025. V-8391/2024-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 86, LV 25 Součástí je stavba: Nesvačily, č.p. 31, rod.dům; 5, LV 25

## 2. Rodinný dům, k.ú. Zadní Třebeň, okres Beroun

Pozemek: 1205, LV 348 Součástí je stavba: Zadní Třebeň, č.p. 59, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 13:01:39. Zápis proveden dne 25.07.2024. V-4334/2024-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1205, LV 348 Součástí je stavba: Zadní Třebeň, č.p. 59, rod.dům; 1206, LV 348

## 3. Rodinný dům, k.ú. Skuhrov pod Brdy, okres Beroun

Pozemek: St. 120, LV 5 Součástí je stavba: Drahlovice, č.p. 31, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2023. V-5190/2023-202

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

pozemky: St. 120, LV 5 Součástí je stavba: Drahlovice, č.p. 31, rod.dům; St. 205, LV 5 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 480/8, LV 5

## Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Nesvačily u Berouna, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	6 650 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>pozemku</sub>	1,00	864 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	13.12.2024
Upravená cena (UC)	6 650 000,- Kč	

<b>2. Rodinný dům, k.ú. Zadní Třeboň, okres Beroun</b>		
Cena nemovité věci (CN)	7 300 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	908 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,98	1.7.2024
Upravená cena (UC)	6 771 799,63 Kč	

<b>3. Rodinný dům, k.ú. Skuhrov pod Brdy, okres Beroun</b>		
Cena nemovité věci (CN)	6 600 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	989 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	23.8.2023
Upravená cena (UC)	6 686 930,09 Kč	

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

Minimální cena		6 650 000,- Kč
Průměrná cena	$\sum UC / 3$	6 702 909,91 Kč
Maximální cena		6 771 799,63 Kč
Obvyklá cena		6 700 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>6 700 000,- Kč</b>

## II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) doživotní, bezplatné užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene ze dne 7.7.2016, právní účinky ke dni 11.7.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- paní Šmatlákové Zdenky, Hatě 51, 267 27 Skuhrov

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 216

- pozemek p.č. St. 238

- pozemek p.č. St. 389

- pozemek p.č. 333/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 6700000 \times 0,05$	=	335 000,- Kč
Koeficient míry užitku	$ko_i$	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	335 000,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			77
Doba trvání břemene	$n$	=	11 roků
Míra kapitalizace	$u$	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	2 857 187,17 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
<b>Hodnota věcného břemene</b>		=	<b>-2 857 187,17 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

---

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>6 700 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 2 857 190,- Kč</b>

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 15. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 2076/25-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 216** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 119 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Hatě, č.p. 51, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 216), pozemku **p.č. St. 238** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 238), pozemku **p.č. St. 389** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 389) a pozemku **p.č. 333/2** - zahrada o výměře 975 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Skuhrov pod Brdy, obec Skuhrov, okres Beroun.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

#### **Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**6 700 000,- Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestmilionůsedmsettisíc Kč

#### **Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**3 842 810,- Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třímiliónyosmsetčtyřicetdvatisícsmsetdeset Kč

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

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

**Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada  
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **040952/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 3. 6. 2025

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)