

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: 28058/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 57/1000 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 10, byt. dům**, příslušející k části obce **Spomyšl**, na pozemku p.č. St. 162, včetně pozemku **p.č. St. 162** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČO: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 4463/18-87

Číslo položky v evidenci posudků:

035439/2026

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 11. 5. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 11. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 4463/18-87**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 57/1000 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 10, byt. dům**, příslušející k části obce **Spomyšl**, na pozemku p.č. St. 162, včetně pozemku **p.č. St. 162** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 933 m², vše v k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník.

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. **137 Ex 4463/18-87**. 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. 545, pro k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 27.4.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 11. 5. 2026.

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

Informace a skutečnosti 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 11. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a obyvatelů bytového domu, kteří pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnili vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a bytů v domě byly sděleny účastníky místního šetření pouze ústně. Některé prvky týkající se 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 seříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Středočeský
Okres	Mělník
Obec	Spomyšl
Katastrální území	Spomyšl (752843)
Číslo popisné	10
PSČ	277 05
Počet obyvatel	584
List vlastnictví číslo	545
Vlastník	Dunková Ludmila třída T. G. Masaryka 1502, 41301 Roudnice nad Labem
	podíl 57 / 1 000

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 57/1000 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 10, byt. dům**, příslušející k části obce **Spomyšl**, na pozemku p.č. St. 162, včetně pozemku **p.č. St. 162** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 933 m², vše v k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník.

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 10, který je situován jako samostatně stojící. Objekt je smíšené konstrukce zastřešený sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je nepodsklepený se třemi nadzemními podlažími a sestává z jednoho vchodu. Objekt je situován v zastavěné, okrajové části obce Spomyšl v těsné blízkosti železniční tratě a průmyslové zóny. Bytový dům je pravděpodobně napojen na elektro, vlastní studnu a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 465/6, p.č. 517 a p.č. 516, které jsou ve vlastnictví České republiky a p.č. 518/1, který je ve vlastnictví obce Spomyšl. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním pozemku u objektu. V bytovém domě se dle sdělení účastníků místního šetření nachází celkem 11 bytů o dispozici 2+1 nebo 1+1. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 60-lety.

Dle dostupných podkladových materiálů a dle sdělení účastníků místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 57/1000 přísluší užívání bytu 1+1, který je dle sdělení účastníků místního šetření situován ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. Sociální zařízení (koupelna a WC) a vytápění bytu je uvažováno jako podstandardní. Dle sdělení sousedů byla v bytě provedena výměna původních oken za nová plastová. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako velmi špatná.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení
- kovová vrata

- kovová vrátka
- zpevněné plochy
- studna
- přípojky IS

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře dále zjištěno, že na pozemku p.č. St. 162 se nachází vedlejší stavby, které jsou dle sdělení účastníků místního šetření ve výlučném vlastnictví jiných podílových spoluvlastníků oceňovaného bytového domu, a proto nejsou předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dojezdová vzdálenost do města Mělník

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dům obýván převážně sociálně vyloučenou komunitou
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na bytovém domě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- údržba a stavebně technický stav objektu na velmi špatné

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu 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 nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovitě věci:**1. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník**

Pozemek: St. 162, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

225.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2026 08:00:00. Zápis proveden dne 09.06.2026.

V-3379/2026-206

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

pozemky:

St. 162, LV 545

stavby:

Spomyšl, č.p. 10, byt.dům, LV 545

Předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši 93/1000 objektu č.p. 10 - byt. dům a pozemku p.č. St. 162, v k.ú. Spomyšl, kterému dle našeho odborného názoru přísluší užívání bytu o velikosti 2+1 v oceňovaném domě (kupní cena za celek po zaokrouhlení činí 2 419 355,-Kč).

2. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník

Pozemek: St. 162, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

205.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2026 16:51:51. Zápis proveden dne 27.04.2026.

V-2057/2026-206

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

pozemky:

St. 162, LV 545

stavby:

Spomyšl, č.p. 10, byt.dům, LV 545

Předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši 93/1000 objektu č.p. 10 - byt. dům a pozemku p.č. St. 162, v k.ú. Spomyšl, kterému dle našeho odborného názoru přísluší užívání bytu o velikosti 2+1 v oceňovaném domě (kupní cena za celek po zaokrouhlení činí 2 204 301,-Kč).

3. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník

Pozemek: St. 162, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

78.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 120 EX-6259/2015 -492 ze dne 09.04.2025. Právní moc ke dni 08.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2025 13:00:20. Zápis proveden dne 02.07.2025.

V-3859/2025-206

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

pozemky:

St. 162, LV 545

stavby:

Spomyšl, č.p. 10, byt.dům, LV 545

Předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši 46/1000 objektu č.p. 10 - byt. dům a pozemku p.č. St. 162, v k.ú. Spomyšl, kterému dle našeho odborného názoru přísluší užívání bytu o velikosti 1+1 v oceňovaném domě (kupní cena za celek po zaokrouhlení činí 1 700 000,-Kč).

Stanovení obvyklé ceny:

1. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	2 419 355,- Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	uvažováno srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	18.5.2026
Jednotková cena za (JC)	2 419 355,- Kč	

2. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	2 204 301,- Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	uvažováno srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	25.3.2026
Jednotková cena za (JC)	2 204 301,- Kč	

3. Podíl na bytovém domě, k.ú. Spomyšl, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	1 700 000,- Kč	
Jednotkové množství (M)	1,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	uvažováno srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	0,92	10.6.2025
Jednotková cena za (JC)	1 847 826,09 Kč	

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

Minimální jednotková cena		1 847 826,09 Kč
Průměrná jednotková cena	$\Sigma JC / 3$	2 157 160,70 Kč
Maximální jednotková cena		2 419 355,- Kč

Stanovená jednotková cena	SJC	2 157 200,- Kč
Jednotkové množství	M	1,00
Porovnávací hodnota	$SJC \times M$	2 157 200,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	57 / 1 000
Cena po úpravě	$=$	122 960,40 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		123 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	123 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 4463/18-87**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 57/1000 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 10, byt. dům**, příslušející k části obce **Spomyšl**, na pozemku p.č. St. 162, včetně pozemku **p.č. St. 162** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 933 m², vše v k.ú. Spomyšl, obec Spomyšl, okres Mělník.

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

123 000,- Kč

Cena slovy: **jednostodvacettřitisíce Kč**

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

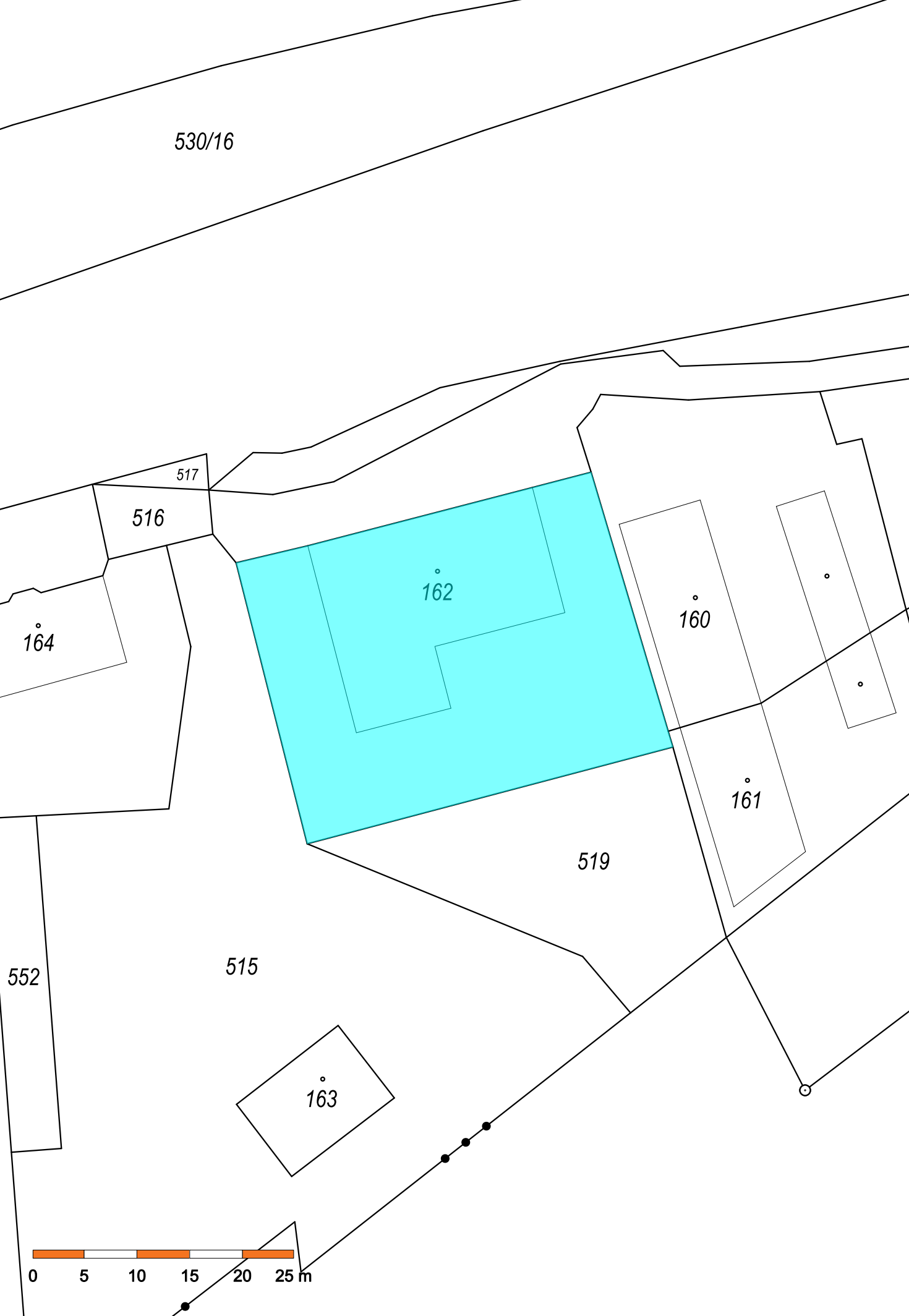
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy





Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **035439/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 6. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com