ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 087218/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

LV 61: spoluvlastnický podíl id. 7/16 pozemků parc.č. St. 187, jehož součástí je rodinný dům č.p. 90 a parc.č. 1330/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno.

LV 132: spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků parc.č. 239/26, parc.č. 239/28, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno.

Znalec:	**Ing. Tomáš Volek**	
IČ: 70896461	Velatice 214, 664 05 Velatice telefon: 724256828 datová schránka: xeit4gu	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
Číslo posudku v evidenci znalce: 55-2025		

Zadavatel:	**VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol., IČO: 26309157, Insolvenční správce dlužníka - Ervín Poláček**
	Koliště 259/55, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSPH 68 INS 7229/2021

Počet stran: 32 **Počet vyhotovení:** 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 17.11.2025 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 15.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Ervína Poláčka r.č. [redacted], a to:

- spoluvlastnický podíl id. 7/16 pozemků parc.č. St. 187, jehož součástí je rodinný dům č.p. 90 a parc.č. 1330/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, zapsáno na LV č. 61,

- spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků parc.č. 239/26, parc.č. 239/28, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, zapsáno na LV č. 132.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 17.11.2025.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 370/2024 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka pana Ervína Poláčka v rámci insolvenčních řízení sp.zn. KSPH 68 INS 7229/2021.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.11.2025 za přítomnosti pana Ervína Poláčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 132, 61, k.ú. Jedomělice ze dne 2.5.2025.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Jedomělice (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
e) Informace poskytnuté panem Ervínem Poláčkem při místním šetření.
f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
k) Mapa obce Jedomělice a okolí (https://mapy.cz/).
l) Územní plán obce Jedomělice (https://www.obecjedomelice.cz/obecni-urad/uzemni-plan/).
m) Informace z Povodňového informačního systému (https://webmap.dppcr.cz/).

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky

nepravých dokladů a nepravdivých informací.

d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

<u>Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:</u>

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 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.

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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - 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 tísni. 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
LV - list vlastnictví
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
NS – nájemní smlouva
RD - rodinný dům
BD - bytový dům
BJ - bytová jednotka
IS – inženýrské sítě
ČBA – Česká bankovní asociace

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/, https://www.sreality.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Kladno, obec Jedomělice, k.ú. Jedomělice
Adresa nemovité věci:	Jedomělice 90, 273 78 Jedomělice

Vlastnické a evidenční údaje

Ervín Poláček, [redacted]
Jana Šimralová
Ervín Poláček,
Jana Šimralová

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Jedomělice jsou obec v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Rozkládájí se asi 15 km severozápadně od Kladna a 10 km západně od města Slaný. Obec se nachází na hranici přírodního parku Džbán. V 18 až 20. století se zde těžilo černé uhlí. V obci žije cca 440 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na nižší úrovni. V obci jsou provedeny rozvody vody a el. energie. Dopravně je obec obsluhována autobusovou dopravou s menší četnosti spojů během dne.

Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 61 jsou situované v jihozápadní okrajové části obce, v zastavěném území, při vedlejší zpevněné veřejné komunikaci na parc.č. 1758/5 ve vlastnictví Obce Jedomělice.

Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 132 jsou situované v severovýchodní okrajové části obce, v nezastavěném území. Přístup k pozemkům vede po nezpevněné polní cestě na pozemcích jiných vlastníků.

Celkový popis nemovité věci

LV č. 61

Pozemky:

Parc.č. St. 187 (součástí je rodinný dům č.p. 90)

Parcelní číslo:	st. 187
Obec:	Jedomělice [532410]
Katastrální území:	Jedomělice [658103]
Číslo LV:	61
Výměra [m^2]:	121
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Rovinatý pozemek, který je v celé ploše zastavěný stavbou rodinného domu.

Parc.č. 1330/2

Parcelní číslo:	1330/2
Obec:	Jedomělice [532410]
Katastrální území:	Jedomělice [658103]
Číslo LV:	61
Výměra [m^2]:	684
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Rovinatý pozemek uceleného přibližně obdélníkového tvaru, který je využívaný jako oplocená zahrada ve funkčním celku s RD. Na pozemku je postavena vedlejší stavba / garáž s navazujícím přístřeškem, studna zásobující RD pitnou vodou a venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení, brána, branka, zpevněné plochy, odpadní jímka, přípojka el.energie). Součástí jsou zahrady jsou trvalé porosty standardního rozsahu.

Fotodokumentace pozemků:

Stavby:

Rodinný dům č.p. 90 (součást parc.č. St. 187)

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce. RD je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Půdorysný tvar je přibližně čtvercový s obdélníkovou přístavbou vstupu na uliční (severní) straně. Dům je napojen na el. energii, vodu z vlastní studny. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. Dispozičně RD obsahuje byt 5+1 s příslušenstvím.

Název				**Užitná plocha**
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	7,00 m^2	0,50	3,50 m^2	
kotelna a uhelna	17,70 m^2	0,50	8,85 m^2	
sklad	12,50 m^2	0,50	6,25 m^2	
sklad	8,17 m^2	0,50	4,09 m^2	
				22,69 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	7,80 m^2	1,00	7,80 m^2	
chodba	10,59 m^2	1,00	10,59 m^2	
schody	5,10 m^2	1,00	5,10 m^2	
koupelna s WC	6,56 m^2	1,00	6,56 m^2	
komora	5,48 m^2	1,00	5,48 m^2	
sklad	8,15 m^2	1,00	8,15 m^2	
dílna/garáž	18,68 m^2	1,00	18,68 m^2	
pokoj	10,50 m^2	1,00	10,50 m^2	
pokoj	10,40 m^2	1,00	10,40 m^2	
				83,26 m^2

2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,78 m^2	1,00	4,78 m^2	
koupelna s WC	5,10 m^2	1,00	5,10 m^2	
kuchyně	16,75 m^2	1,00	16,75 m^2	
spíž	1,87 m^2	1,00	1,87 m^2	
pokoj	9,15 m^2	1,00	9,15 m^2	
pokoj	18,75 m^2	1,00	18,75 m^2	
pokoj	16,17 m^2	1,00	16,17 m^2	
lodžie	9,90 m^2	0,00	0,00 m^2	
				72,57 m^2
				178,52 m^2

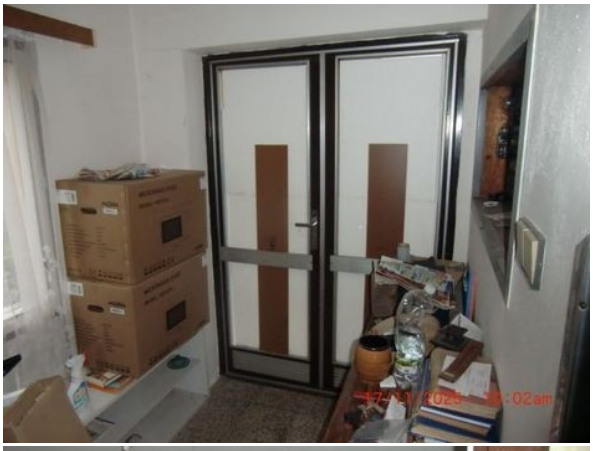
Dispoziční řešení:

1.PP: schody, chodba, kotelnu, uhelnu a sklady.

Fotodokumentace interiéru 1.PP

1.NP: vstupní zádveří, chodba, schody do sklepa a patra, koupelna s WC, komora, sklad, dva pokoje, dílna/garáž.

Fotodokumentace interiéru 1.NP



2.NP: schody, chodba, tři pokoje, kuchyně, spíž, koupelna s WC. Z pokojů na jižní straně je přístupný balkón.

Fotodokumentace interiéru 2.NP

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou hurdiskové s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina z asfaltové lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové. Podlahy obytných místností jsou kryté koberci, PVC a keramickou dlažbou. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je břízolitová. Sokl je tvořen lomovým kamenem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře vstupní jsou ocelové s prosklením, interiérové jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody. Vytápění je teplovodní radiátory, zdrojem je kotel na tuhá paliva. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, vana a 2x splachovací WC. Kuchyň je vybavena menší linkou s dřezem a sporákem na PB (vybavení

kuchyně není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení tvoří krbová kamna.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníka byl RD postaven kolem roku 1980. Během životnosti byla prováděna jen nezbytná údržba bez modernizace. V suterénu nejsou provedeny vnitřní omítky a koupelna ve 2.NP nemá provedený keramický obklad stěn. Dle sdělení pana Poláčka je ústřední vytápění nefunkční (RD vytápěn lokálně krbovými kamny nebo el. přímotopy). Prvky krátkodobé životnosti jsou před nebo na hranici své maximální životnosti. Prvky dlouhodobé životnosti nevykazují viditelné známky poškození či nadměrného opotřebení. Celkový vizuální stavebně technický stav domu je podprůměrný, vybavení z 80.let je dnes již morálně zastaralé, RD před modernizací.

Příslušenství a součástí:

Jedná se o vedlejší stavbu / garáž na parc.č. 1330/2; zastavěná plocha stavby je cca 20 m^2 (zděná přízemní stavba obdélníkového půdorysného tvaru s pultovou střechou; nosná konstrukce zděná, střecha dřevěná pultová, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda na straně do ulice chybí, jinak vápenná, vrata dvoukřídlá, dveře plastové, podlaha betonová, okna jednoduchá; stavba postavena kolem roku 2000 v průměrném stavu).

**pozn.: stavba není zapsaná na LV, ani zakreslena v katastrální mapě.*

Příslušenství dále tvoří přístřešek skladu, který je přistavěný k jižní straně garáže. Studna hl. 25m, postavená na zahradě před severozápadní stranou RD. Standardní venkovní úpravy (oplocení zahrady, vjezdová brána, vstupní branka, zpevněné chodníky, jímka na odpadní vody). Součástí zahrady jsou dále trvalé porosty standardního rozsahu bez výrazného vlivu na výslednou hodnotu.

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce Jedomělice leží pozemky parc.č. St. 187, parc.č. 1330/2 ve stabilizované ploše stavební BV – plochy bydlení v rodinných domech.

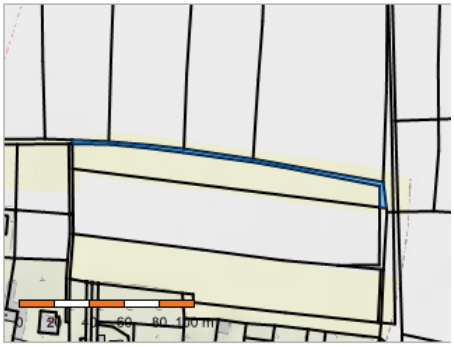
LV č. 132

<u>Pozemky:</u>

Jedná se o zemědělské pozemky situované mimo zastavěnou část obce, v jejím severovýchodním extravilánu.

Parc.č. 239/26

Parcelní číslo:	239/26
Obec:	Jedomělice [532410]
Katastrální území:	Jedomělice [658103]
Číslo LV:	132
Výměra [m^2]:	427
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



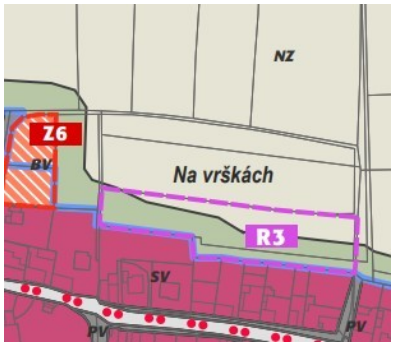
Parc.č. 239/28

Parcelní číslo:	239/28
Obec:	Jedomělice [532410]
Katastrální území:	Jedomělice [658103]
Číslo LV:	132
Výměra [m^2]:	2751
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Zemědělské pozemky jsou mírně svažité s jižní orientací a ke dni ocenění jsou využívané jako travnatá plocha - součást ohrady výběhu koní. Dle sdělení pana Poláčka, jsou pozemky využívané třetí osobou, která je vlastníkem i venkovních úprav na pozemcích postavených (ohradníky, přístřešky na seno). Přístup k pozemkům vede po nezpevněné polní cestě na pozemcích jiných vlastníků.

Územní plán

Dle platného územního plánu obce Jedomělice leží pozemky parc.č. 239/26, parc.č. 239/28 ve stabilizované ploše nestavební NZ – plochy zemědělské.



Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:
- Vedlejší stavba / garáž není předmětem evidence v dokumentech katastru nemovitostí.
- Přístup k pozemkům parc.č. 239/26, 239/28 vede po nezpevněné polní komunikaci na pozemcích jiných vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:
Předmět ocenění na LV č. 61 k.ú. Jedomělice není dle ústní informace spoluvlastníka pana Poláčka vázán nájemní smlouvou a za tohoto předpokladu je ocenění provedeno, tzn. jedná se o předmět ocenění volný - neobsazený s možností pronájmu i prodeje za ceny v místě a čase obvyklé.
K zemědělským pozemkům zapsaným na LV č. 132 k.ú. Jedomělice, využívaných třetí osobou nebyla zpracovateli pachtovní smlouva předložena. Vzhledem k charakteru předmětu ocenění, by však jejich případná existence neměla zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění cenou obvyklou se používá výhradně porovnávací metoda, a to jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Porovnání bylo provedeno na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je u nemovitostí zapsaných na LV č. 61 provedeno porovnání na základě užitné plochy stavby rodinného domu, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K7.

U nemovitostí zapsaných na LV č. 132 je provedeno porovnání na základě celkové výměry pozemků za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, velikost, využití, atd.). Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovanou a srovnávací nemovitou věcí jsou subjektivně hodnoceny pomocí koeficientů K1 – K5.

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

4.2. Ocenění

1. LV 61 (podíl id. 7/16)

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	178,52 m^2
Obestavěný prostor:	812,65 m^3
Zastavěná plocha:	121,00 m^2
Výměra pozemku:	805,00 m^2

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (https://profi.valuo.cz/, https://ikarus21.cz/) nebo ceny ze sbírky listin (https://katastr.cuzk.cz/). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v nedalekém okolí, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**

Lokalita: č.p. 61, 27378 Jedomělice

Popis: Představuji Vám venkovské stavení se stodolou tvořící písmeno L. Dům je díky terénu zajímavý výškovými rozdíly. Čelo domu s předzahrádkou s posezením a založenými dřevinami kopíruje uliční linku. Vstoupíte podlouhlou chodbou, tvaru písmene T, která dělí dům na dvě části. První část tvoří prostorný obývací pokoj, koupelna, sklad a spižírna, druhou část přes chodbu tvoří rohová kuchyně a velká jídelna, která je od kuchyně oddělena částečně zdí. Mohlo by se jednat i o samostatný pokoj, za kterým je technické zázemí. Z chodby je dále přístupná toaleta s umývárnou. Pod centrálním betonovým schodištěm vedou schody do sklepa. Zmínila jsem terénní výškový rozdíl. Ten umožňuje vstup do domu i ze severní strany schodištěm do patra, kde jsou dva pokoje, samostatná místnost pro úložný prostor a zbývající část patra tvoří velká půda s potenciálem půdní vestavby. Okna domu směřují do ulice na Jih. Technické údaje: dům prošel úpravami před 20 lety v podobě špaletových dřevěných oken, která dobře pasují do stylu vesnického domu, pořízením centrálního vytápění elektrickým kotlem a kotlem na tuhá paliva, novými omítkami a střešní krytinou. Současná dispozice domu je 4+1. Vlastní studna je zde výhodou, městský vodovod, podlahy betonové, sedlová střecha, pálená taška, elektřina 230 a 380, velkokapacitní jímka, dešťový svod. Parkování na pozemku, ve stodole.

Pozemek: 406,00 m^2

Užitná plocha: 180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - větší příslušenství	0,97

Zdroj: valuo.cz (#1528269) + cena z KN; V-3642/2024-231

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

k 11/2024	[m²]	Kč/m²	**Kc**	[Kč/m²]
3 790 000	180,00	21 056	1,02	**21 477**

Název: **2.**
Lokalita: Hvězda 47, 27377 Malíkovice
Popis: Velký rodinný dům s bohatou historií, který vás okouzlí svou unikátností. Uvnitř vás čeká prostorný interiér, který můžete přizpůsobit svým představám. Ale to není vše! Okolní zahrada je jako ráj na zemi, s vzrostlými ovocnými a jehličnatými stromy, které vytvářejí příjemný stín v letních dnech. A co teprve pergola, která vám poskytne soukromí k relaxaci a odpočinku. Tento dům je ideální pro rodinu s dětmi, protože nabízí dostatek prostoru pro jejich hrátky. Díky své velikosti nabízí prostor i pro podnikání. Možnosti jsou neomezené. I když je dům v původním stavu, nezoufejte! Můžete zde okamžitě začít bydlet a rekonstruovat či renovovat a zachovat jeho kouzlo. Každý kousek má svůj příběh a vy máte šanci být toho součástí. A co je nejlepší? Dobrá dostupnost do Prahy, pouhých 30 minut jízdy autem.
Pozemek: 1 118,00 m²
Užitná plocha: 170,00 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - obdobná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - větší příslušenství	0,97

Zdroj: valuo.cz (#1508213) + cena z KN; V-2137/2024-231

Cena [Kč] k 07/2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 688 000	170,00	27 576	0,92	**25 370**

Název: **3.**
Lokalita: V. B. Třebízského 135, 27374 Klobuky
Popis: Exkluzivně nabízím na prodej v Klobukách rodinný dům určený k rekonstrukci, s garáží, dílnou, kůlnami a zahradou. Součástí prodeje je i samostatný pozemek parc. č. 104/36 s výměrou 1169 m2, dle platného územního plánu se jedná o zastavitelné území (označení BV 18) s možností výstavby smíšených rodinných domů s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Pozemek je aktuálně využívaný jako pole bez přípojek sítí. Rodinný dům (na konci slepé ulice) o dvou nadzemních podlaží je vhodný jako vícegenerační. Přízemí je dispozičně řešené jako 2+1 s vlastní koupelnou s vanou, umyvadlem a WC. V koupelně je plynový kotel a zásobník na ohřev vody. U kuchyně je spižírna. Užitná plocha přízemí je cca 88 m2. Dům je částečně podsklepený, ve sklepě je kotelna s automatickým kotlem na uhlí/pelety. Užitná plocha sklepa je cca 20 m2. Druhé nadzemní podlaží je řešené podobně jako přízemí - 2 prostorné pokoje (20m2), koupelna se samostatným WC. V kuchyni není kuchyňská linka, pouze příprava. Užitná plocha 2.NP je cca 78 m2. Nad druhým nadzemním podlažím je půda pod sedlovou střechou. Přízemí domu bylo postaveno v roce 1946, druhé podlaží je z roku 1970. Dům je zděný z cihel a z tvárnic. Celkový stav odpovídá stáří a je určený k celkové rekonstrukci a modernizaci. Na pozemku je vlastní studna, na kterou je napojený rozvod vody v domě. Do sklepa je také přivedena voda z obecního řádu (bez vodoměru). Kanalizace je řešena odpadní jímkou, aktuálně je v řešení obecní tlaková kanalizace. Dům má plynovodní přípojku, elektřina 220 + 400 V. Vytápění řešeno starším plynovým kondenzačním kotlem s ekvitermní regulací, nebo automatickým kotlem na tuhá paliva (s dálkovým ovládáním). V domě jsou litinové a ocelové radiátory. Na pozemku s vjezdem a parkováním pro víc aut se nachází garáž, dílna a částečně podsklepená kůlna. Zahrada o rozloze 381 m2 je s ovocnými stromy ideální pro zahradničení. Obec Klobuky leží severozápadně od Slaného a cca 3 km od hlavní silnice č. 7 Praha - Chomutov (aktuálně výstavba D7, má být dokončeno 10/2027) V obci je základní občanská vybavenost, škola, školka, úřad, pošta a 2 obchody s potravinami, lékař i kavárna. V Obci je vlakové nádraží a autobusové zastávky. Dostupnost autem do Prahy cca 30min.

Pozemek:	1 804,00 m^2			
Užitná plocha:	176,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná UP			1,00	
K3 Poloha - větší obec			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - nepatrně horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné příslušenství			1,00	
Cena [Kč] k 10/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 805 000	176,00	21 619	0,95	**20 538**

Zdroj: valuo.cz (#1834208) + cena z KN; V-3178/2025-231

Minimální jednotková porovnávací cena	20 538 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 462 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	25 370 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 20.500,-Kč/m^2 až 25.400,-Kč/m^2.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, vybavení, velikosti a tvaru pozemku, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**22 462 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			178,52 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		**4 009 916,20**	
vlastnický podíl id. 7/16		* 7,00 / 16,00	
	=	1 754 338,34	
korekce na prodej menšin. podílu		- 20,00	
	=	1 403 470,67	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 403 471 Kč**

2. LV 132 (podíl id. 1/2)

Porovnávací hodnota

Pozemky zemědělské

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku:	3 178,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Jedomělice
Popis: prodej pozemků parc.č. 596/10, 596/62 v druhu orná půda a parc.č. 545 v druhu ostatní plocha. Pozemky jsou situované v jižním extravilánu obce. Dle územního plánu leží pozemky v ploše zemědělské - NZ.
Pozemek: 21 461,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná obec, obdobná lokalita	1,00
K3 Velikost - větší výměra	1,05
K4 Využití - stejné dle ÚP	1,00
K5 Úvaha zpracovatele - obdobné pozemky	1,00

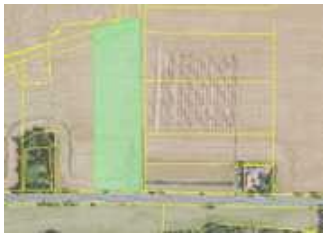
Zdroj: https://ikarus21.cz/; V-2240/2024-231

Cena [Kč] k 07/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 180 355	21 461	55	1,05	**58,00**

Název: **2.**
Lokalita: Jedomělice, Malíkovice
Popis: prodej pozemků parc.č. 361/44, 361/45 v k.ú. Malíkovice v druhu orná půda a parc.č. 951/31 v k.ú. Jedomělice v druhu orná půda. Pozemky jsou situované v extravilánu obcí, podél silnice I.tř. č.16. Dle územního plánu leží pozemky v ploše zemědělské - pole
Pozemek: 15 046,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - obdobná obec, obdobná lokalita	1,00
K3 Velikost - větší výměra	1,03
K4 Využití - obdobné dle ÚP	1,00
K5 Úvaha zpracovatele - obdobné pozemky	1,00



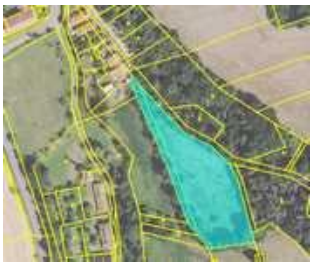
Zdroj: https://ikarus21.cz/; V-68/2025-231

Cena [Kč] k 01/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 009 000	15 046	67	1,03	**69,00**

Název: **3.**
Lokalita: Pozdeň
Popis: prodej pozemku parc.č. 861/1 v druhu orná půda a parc.č.861/2 v druhu ostatní plocha. Pozemky jsou situované v jihovýchodním extravilánu obce. Dle územního plánu leží pozemky v ploše zemědělské - NZ.
Pozemek: 5 190,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita – obdobná obec, obdobná lokalita	1,00
K3 Velikost - obdobná výměra	1,00
K4 Využití - stejné dle ÚP	1,00
K5 Úvaha zpracovatele - obdobné pozemky	1,00



Zdroj: https://ikarus21.cz/; V-3133/2024-231

Cena [Kč] k 10/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
100 000	5 190	19	1,00	**19,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	19 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných zemědělských pozemků se pohybuje v poměrně širokém rozmezí 19,- až 69,- Kč/m^2.

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle platného územního plánu stanovuji obvyklou cenu pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny 49,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku		
Průměrná jednotková cena		**49 Kč/m^2**
Výměra pozemku		3 178,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		**155 722 Kč**
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		**77 861 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. LV 61 (podíl id. 7/16)

Porovnávací hodnota

Rodinný dům s pozemky 1 403 470,70 Kč

LV 61 (podíl id. 7/16)	
Obvyklá cena	**1 400 000 Kč**
slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč	

LV 61	
Obvyklá cena	**4 000 000 Kč**
slovy: čtyři miliony Kč	

2. LV 132 (podíl id. 1/2)

Porovnávací hodnota

Pozemky zemědělské 77 861,- Kč

LV 132 (podíl id. 1/2)	
Obvyklá cena	**80 000 Kč**
slovy: Osmdesát tisíc Kč	

LV 132	
Obvyklá cena	**160 000 Kč**
slovy: Sto šedesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto ocenění provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s definicí § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí **cenou obvyklou**.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr:

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výše tržní hodnoty spoluvlastnického podílu se navrhuje stanovovat následovně:

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje menšinového podílu id. 7/16 rodinného domu s pozemky může činit 20%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a níže provedeného rozboru kladů a záporů.

Silné stránky

- poloha při vedlejší klidné komunikaci, dostatečné pozemkové zázemí, garáž.

Slabé stránky

- stavebně technický stav staveb vyžadující modernizaci a rekonstrukci, minimální občanská vybavenost obce, absence vodovodní přípojky (vlastní studna), absence napojení odpadů na kanalizační řad (jímka na vyvážení)

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena s ohledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Ervína Poláčka r.č. [redacted], a to:

- spoluvlastnický podíl id. 7/16 pozemků parc.č. St. 187, jehož součástí je rodinný dům č.p. 90 a parc.č. 1330/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, zapsáno na LV č. 61.

- spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků parc.č. 239/26, parc.č. 239/28, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, zapsáno na LV č. 132.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření, tj. k 17.11.2025.

ODOVĚĎ:

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví pana Ervína Poláčka:
- zapsaných na LV č.61, a to spoluvlastnického podílu id. 7/16 pozemků parc.č. St. 187, jehož součástí je rodinný dům č.p. 90 a parc.č. 1330/2, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, k datu ocenění 17.11.2025 po zaokrouhlení na:

1 400 000 Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč

- zapsaných na LV č. 132, a to spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků parc.č. 239/26, parc.č. 239/28, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Jedomělice, obec Jedomělice, okres Kladno, k datu ocenění 17.11.2025 po zaokrouhlení na:

80 000 Kč

slovy: Osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 61	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132	1
Kopie katastrální mapy	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 61

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2025 12:35:02*

Okres: **CZ0203 Kladno** Obec: **532410 Jedomělice**
Kat.území: **658103 Jedomělice** List vlastnictví: **61**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Poláček Ervín, [redacted]	[redacted]	**7/16**
Šimralová Jana, [redacted]	[redacted]	**9/16**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 187	**121**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jedomělice, č.p. 90, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 187**				
1330/2	**684**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1841/1998.**
POLVZ:17/1999 **Z-4600017/1999-231**
Pro: **Šimralová Jana,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kladně 31 D-262/2024 -39 ze dne 18.02.2025. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 11:47:30. Zápis proveden dne 22.04.2025.**
V-1032/2025-231
Pro: **Poláček Ervín,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]
Šimralová Jana

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1330/2	**43041**	**684**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2025 12:35:02*

Okres: **CZ0203 Kladno** Obec: **532410 Jedomělice**

Kat.území: **658103 Jedomělice** List vlastnictví: **132**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Poláček Ervín, [redacted]	[redacted]	**1/2**
Šimralová Jana, [redacted]		**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
239/26	**427**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
239/28	**2751**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kladně 31 D-262/2024 -39 ze dne 18.02.2025. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 11:47:30. Zápis proveden dne 22.04.2025.**

V-1032/2025-231

Pro: **Poláček Ervín,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]
Šimralová Jana

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
239/26	**43001**	**427**
239/28	**43001**	**2751**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.05.2025 12:56:28

Podpis, razítko:

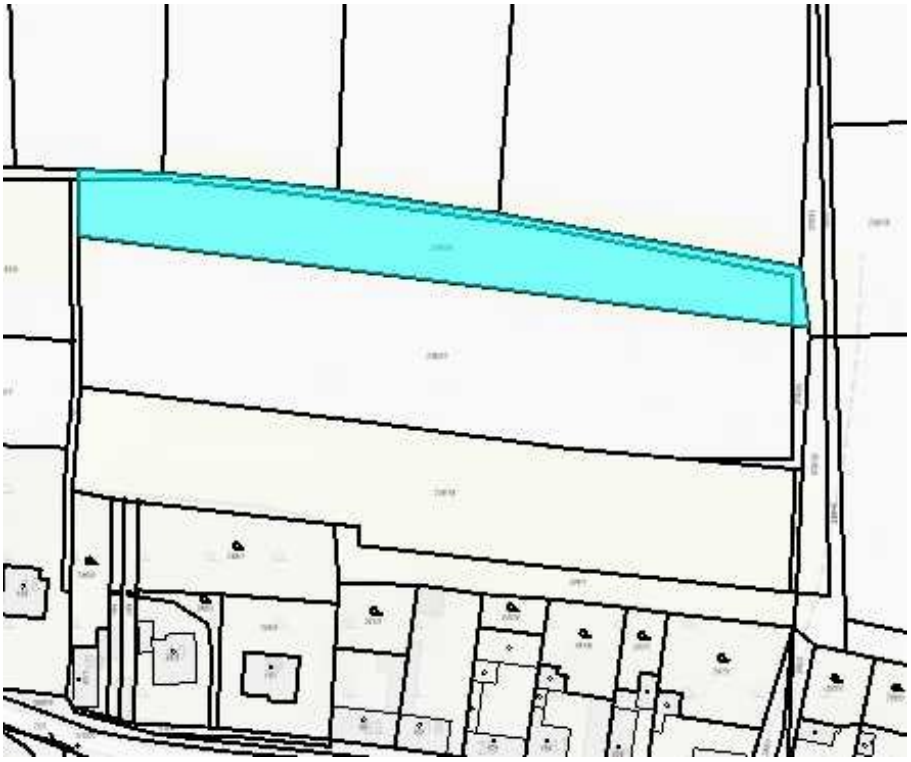
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 Slaný, kód: 231.
strana 1

Kopie katastrální mapy - LV č. 61

Kopie katastrální mapy - LV č. 132



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2025148.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087218/2025.

Ve Velaticích 15.12.2025

[redacted]

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.8.