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: 27546/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Byškovice, č.p. 133, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 73/40** - zahrada a pozemku **p.č. 73/60** - orná půda, vše v k.ú. Byškovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zadavatel posudku:	JUDr. Ivo Erbert soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ Milešovská 1326/4 130 00 Praha 3 - Vinohrady IČO: 72073462
Číslo jednací zadavatele:	**149 EX 1845/25-27**
Číslo položky v evidenci posudků:	**089987/2025**
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 3. 6. 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 v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 3. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 13. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1845/25-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 60 m^2, jehož součástí je stavba: **Byškovice, č.p. 133, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 73/40** - zahrada o výměře 708 m^2 a pozemku **p.č. 73/60** - orná půda o výměře 350 m^2, vše v k.ú. Byškovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 1845/25-27.** 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. 477, pro k.ú. Byškovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 7.11.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Byškovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 26. 11. 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/.

Sdělení Městského úřadu Neratovice ze dne 26.5.2026.

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 26. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinného příslušníka , který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. 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 účastníkem místního šetření pouze ústně.

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 setřízeny, 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, 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, maps.google.com, 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	Mělník
Obec	Neratovice
Katastrální území	Byškovice (703656)
Část obce	Byškovice
Ulice	Větrná č. p. 133
PSČ	277 11
Počet obyvatel	16 360
List vlastnictví číslo	477

Vlastníci:

1.	Regent Josef Větrná 133, Byškovice, 27711 Neratovice	podíl 1 / 3
2.	Žiška Bedřich 17. listopadu 1065, 27711 Neratovice	podíl 1 / 3
3.	Žiška Miloš Větrná 133, Byškovice, 27711 Neratovice	podíl 1 / 3

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Neratovice, v místní části s názvem Byškovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Větrná 133, Byškovice, 277 11 Neratovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 605/1 - ostatní plocha a p.č. 605/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, plynové vedení, studnu a žumpu. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Neratovice dále nachází hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

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

* 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 cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena oprava fasádních omítek. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Za rodinným domem, na pozemku 73/60 - orná půda, je situovaný mobilhome pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, s navazujícím jednoduchým přístřeškem.

Dle sdělení Městského úřadu Neratovice - stavební odbor, ze dne 26.5.2026, nebylo k výše uvedené stavbě vydáno stavební povolení ani jiné povolení.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně 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 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.*

§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 - rodinný dům č.p. 133 s příslušenstvím a pozemky

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 diference 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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, přihraničí, 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání (přízemní/patrový),
- **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 nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Byškovice, okres Mělník

Pozemek: **St. 148, LV 2433** *Součástí je stavba:* **Byškovice, č.p. 103, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 13:33:36. Zápis proveden dne 30.05.2025.	**V-2993/2025-206**

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

pozemky: **St. 148, LV 2433** *Součástí je stavba:* **Byškovice, č.p. 103, rod.dům**; **73/7, LV 2433**

2. Rodinný dům, k.ú. Byškovice, okres Mělník

Pozemek: **St. 193/1, LV 3859** *Součástí je stavba:* **Byškovice, č.p. 80, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.690.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024 08:14:30. Zápis proveden dne 18.06.2024.	**V-3373/2024-206**

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

pozemky: **87/19, LV 3859**

3. Rodinný dům, k.ú. Kojetice u Prahy, okres Mělník

Pozemek: **St. 382, LV 489** *Součástí je stavba:* **Kojetice, č.p. 267, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 02.12.2024.	**V-7377/2024-206**

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

pozemky: **St. 382, LV 489** *Součástí je stavba:* **Kojetice, č.p. 267, rod.dům**; **46/2, LV 489**

4. Rodinný dům, k.ú. Mlékojedy u Neratovic, okres Mělník

Pozemek: **St. 151, LV 2608** *Součástí je stavba:* **Mlékojedy, č.p. 143, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 20.01.2025.	**V-8620/2024-206**

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

pozemky: **St. 151, LV 2608** *Součástí je stavba:* **Mlékojedy, č.p. 143, rod.dům**; **119/4, LV 2608**; **387/1, LV 2608**; **564/14, LV 2608**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Byškovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.145 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{využitelnosti}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,94	7.5.2025
Upravená cena (UC)	6 990 881,46 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Byškovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 690 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	975 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,86	24.5.2024
Upravená cena (UC)	7 055 845,59 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kojetice u Prahy, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	330 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,89	7.11.2024
Upravená cena (UC)	7 119 200,17 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Mlékojedy u Neratovic, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 300 000,– 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
$K_{pozemku}$	1,05	1.811 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,89	27.12.2024
Upravená cena (UC)	6 794 228,30 Kč	

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

Minimální cena		6 794 228,30 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 4	6 990 038,88 Kč
Maximální cena		7 119 200,17 Kč
		6 990 000,– Kč
Obvyklá cena		

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	2 330 000,– Kč

Obvyklá cena **2 330 000,– Kč**

II. Výrobek plnící funkci stavby - mobilního domu

Identifikace porovnatelných vzorků:

Použité koeficienty:
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku.

Srovnatelné nemovité věci

1. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník

Mobilní dům francouzské výroby ve velmi dobrém stavu. Fasáda je z omyvatelných panelů v imitaci světlých palubek a celý dům je zastřešený sedlovou plechovou střechou v černé barvě. V celkových rozměrech 8×4m se skrývá obytný prostor o dispozici 3+kk a krytá terasa 165x270 cm. V obývací místnosti je rozkládací pohovka a jídelní stůl. Kuchyně je vybavená plynovým sporákem, nerezovým dřezem a lednicí s mrazákem. Ohřev vody je zajištěn plynovou karmou . Ve 2 ložnicích jsou celkem 4 místa na spaní. Jedno dvoulůžko v první ložnici a v druhé dvě jednolůžka. V další místností se nachází pěkná koupelna s velkým sprchovým koutem, umyvadlem a zrcadlem.
Toaleta je samostatná.

2. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník

Mobilní dům ve velmi dobrém stavu. Fasáda je z omyvatelných panelů v imitaci světlých palubek a celý dům je zastřešený sedlovou plechovou střechou v černé barvě. V celkových rozměrech 8×3m se skrývá obytný prostor o dispozici 3+kk.
V obývací místnosti je rozkládací rohová pohovka a jídelní stůl se židlemi. Kuchyně je vybavená plynovým sporákem, nerezovým dřezem a lednicí s mrazákem. Ohřev vody je zajištěn plynovou karmou . Ve 2 ložnicích jsou celkem 4 místa na spaní. Jedno dvoulůžko v první ložnici a v druhé dvě jednolůžka. V další místností se nachází pěkná koupelna s velkým sprchovým koutem, umyvadlem a zrcadlem. Toaleta je samostatná.

3. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník

Mobilní dům o rozměrech 8 x 4m. Fasáda je z omyvatelných bílých panelů a celý dům je zastřešený sedlovou černou plechovou střechou. V obývací místnosti se nachází pohovka a jídelní stůl se židlemi. Kuchyně je vybavená plynovým sporákem, nerezovým dřezem a lednicí s mrazákem. Ohřev vody je zajištěn plynovou karmou . Ve 2 ložnicích jsou celkem 4 místa na spaní. Jedno dvoulůžko v první ložnici a v druhé dvě jednolůžka. V další místností se nachází pěkná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a zrcadlem. Toaleta je samostatná. Výhodou tohoto domku je kompletní vybavení.

Stanovení obvyklé ceny

1. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	389 000,– Kč	
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
Upravená cena (UC)	353 636,36 Kč	

2. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	309 000,– Kč	
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelné
Upravená cena (UC)	309 000,– Kč	

3. Mobilní dům, , k.ú. Neratovice, Byškovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	394 000,– Kč	
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
Upravená cena (UC)	358 181,82 Kč	

kde UC = CN / ($K_{vybavení}$ × $K_{technického\ stavu}$)

Minimální cena		309 000,– Kč
Průměrná cena	∑ UC / 3	340 272,73 Kč
Maximální cena		358 181,82 Kč
Obvyklá cena		340 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	113 333,33 Kč

Obvyklá cena **113 333,33 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 ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k RD č.p. 133 s příslušenstvím a pozemky	2 330 000 ,– Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k výrobku plnící funkci stavby - mobilní dům	113 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**2 433 000,– 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 13. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1845/25-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 272** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 60 m^2, jehož součástí je stavba: **Byškovice, č.p. 133, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 272), pozemku **p.č. 73/40** - zahrada o výměře 708 m^2 a dále pozemku **p.č. 73/60** - orná půda o výměře 350 m^2, vše v k.ú. Byškovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

2 433 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřistatřicettřitisíce 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 6 stran:
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy
Sdělení Městského úřadu Neratovice ze dne 26.5.2026

Fotodokumentace

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 **089987/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 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