ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065281/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad ve Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 498/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Břeský vrch č.e. 132, Ondřejov, okres Praha-východ
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	27.08.2026
Zpracováno ke dni:	27.08.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 540, jehož součástí je rekreační objekt č.e. 132, a pozemku parc. č. 647/8 v obci Ondřejov, okres Praha-východ, katastrální území Ondřejov u Prahy, na listu vlastnictví č. 89.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace poskytnuté obecním úřadem, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 540 a 647/8, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Břeský vrch č.e. 132, Ondřejov, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Ondřejov
Ulice:	Břeský vrch
Katastrální území:	Ondřejov u Prahy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bosaka s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 – podíl 1/4
Tichý Jan, č. p. 56, 39201 Chotěmice – podíl 3/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 540, jehož součástí je rekreační objekt č.e. 132, a pozemek parc. č. 647/8 v obci Ondřejov, okres Praha-východ, katastrální území Ondřejov u Prahy, na listu vlastnictví č. 89.

4. Dokumentace a skutečnost

Žádná detailnější dokumentace o objektu nebyla poskytnuta. Na obecním úřadě nejsou ke stavbě žádné listiny, pouze bylo sděleno, že objekt již existoval v roce 1989 (pravděpodobně je však starší). Dokumenty ke stavbě nejsou ani na příslušném stavebním úřadě (Mnichovice). Obecním úřadem bylo také sděleno, že v uvedené lokalitě se nenacházejí žádné inženýrské sítě ve vlastnictví obce. V Digitální technické mapě Středočeského kraje (https:cuzk.gov.cz/DMVS/Kontakty/DTM-kraju.aspx) je zakresleno pouze vedení elektřiny.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Jedná se o samostatně stojící objekt, přízemní, bez obytného podkroví, zřejmě nepodsklepený. Objekt je dřevěné konstrukce na žulové podezdívce, se sedlovou střechou s vlnitou eternitovou krytinou. Klempířské prvky plechové, bleskosvod není. Okna jsou jednoduchá dřevěná, s okenicemi. Vstupní dveře dřevěné.

Zastavěná plocha dle katastru nemovitostí je 35,1 m^2, z toho cca 3,5 m^2 je skladový přístavek. Z východní strany je na satelitním snímku patrná další střecha – není možné určit, zda se jedná o přístavek nebo např. kryté posezení. Vnitřní podlahová plocha je odhadnuta na 25 m^2.

Interiér chaty nebyl zpřístupněn. Předpokládá se běžný standard rekreačního objektu – tedy podlahy dřevěné/PVC/keramická dlažba, vytápění lokální na tuhá paliva (komín je). V místě je dostupná elektřina, tedy se předpokládá, že objekt je napojen. Na zahradě byl shledán vodovodní kohoutek, vzhledem k nepřítomnosti obecního ani jiného vodovodního řadu se tedy předpokládá studna na pozemku, voda však zřejmě nebude přivedena do chaty. U chaty se tedy nepředpokládá přítomnost sociálního zařízení, pouze WC (spíše suchého).

Stáří objektu je odhadnuto na 50 let. Údržba objektu se jeví pouze průměrná, je zastarávající střecha, uvolněný trámek podbití verandy, zašlé nátěry. Vady interiéru nebylo možné zjistit. Stav objektu je posouzen jako stavebně převážně dobrý, bez modernizace.

Popis pozemku a lokality

Obec Ondřejov se nachází v jihovýchodní části okresu Praha – východ, cca 20 km od hranice Hlavního města Prahy. Má necelých 1 900 obyvatel a základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu, lékaře. Je obsluhována autobusovými spoji a má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v oddělené rekreační lokalitě Břeský Vrch, cca 2,7 km od centra obce. V místě není žádná občanská vybavenost, do lokality nezajíždí autobus. Lokalita je klidná, vhodná k rekreaci, v blízkosti jsou lesní plochy, povodňové riziko není. Přístup je po užších částečně zpevněných cestách, s omezenými možnostmi parkování.

Celková výměra pozemků činí 481 m^2. Pozemek je svažitý s orientací na východ, zahrada je upravená, s ovocnými a okrasnými porosty, s dřevěným zahradním domkem (ZP cca 6 m^2). Oplocení je pletivem.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.08.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1 883 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - okres Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 20 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - MŠ, ZŠ, obchod, pošta, lékař	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **3 182,00 Kč/m^2**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,901 = **0,892**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 182,-	0,892		2 838,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 540	35	2 838,34	99 341,90
§ 4 odst. 1	zahrada	647/8	446	2 838,34	1 265 899,64
Stavební pozemky - celkem			481		**1 365 241,54**

1.2. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	7 919,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	35,10 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	35,10 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1. NP+zastřešení:	(35,1-3,5)*(2,30)+(3,50)*(1,40)+(35,1-3,50-5,60)*(0,80/2)	=	87,98 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**87,98 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V$_i$
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00

5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 50 =$ **0,750**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}750 =$ **0,657**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,901**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 7 919,- Kč/m^3 * 0,657 = 5 202,78 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 87,98 m^3 * 5 202,78 Kč/m^3 * 0,990 * 0,901= 408 300,02 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 408 300,02 Kč

1.3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 365 241,54
Celková výměra pozemku	m^2	481,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	283 834,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	18 449,21

Trvalé porosty = 18 449,21 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**1 365 241,54 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rekreační chata		408 300,02 Kč
1.3. Trvalé porosty		18 449,21 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**426 749,23 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = 1 791 990,77 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Do porovnání byly zařazeny prodeje obdobných chat ve srovnatelných rekreačních lokalitách. Zohledněny byly rozdíly ve velikosti chat i pozemků, dostupnosti IS, rozsahu příslušenství. Stav/standard vzorků se jeví obdobný s předpokládaným stavem/standardem oceňované chaty.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Břeský vrch č.e. 132, Ondřejov, okres Praha-východ

Břeský vrch č.e. 132, Ondřejov, okres Praha-východ						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - přípojky IS, sociální zařízení	K6 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Břeský vrch č.e. 132, Ondřejov, okres Praha-východ	25 m^2	dobrý	481 m^2	E, zřejmě studna, předpokládá se suché WC	zahradní domek, malý sklad
1	Samechov č.e. 120, Chocerady, okres Benešov	28 m^2	dobrý	381 m^2	E, studna, septik, suché WC	sklep, podíl na dalších nestavebních pozemcích
2	Petrovická č.e. 208, Nespeky, okres Benešov	24 m^2	dobrý	375 m^2	E, studna, suché WC	sklep, kolna
3	Borka č.e. 80, Přestavlky u Čerčan, okres Benešov	40 m^2	dobrý	546 m^2	E, sousední studny, připravuje se V, suché WC	sklep, kůlna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 přípojky IS, sociální zařízení	K6 příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 590 000,00 Kč	1	1 590 000,00 Kč	1	1	1	0.95	1	1.1	1.045	1 521 531,10 Kč
2	2 000 000,00 Kč	1	2 000 000,00 Kč	1	1	1	0.95	1	1.05	0.9975	2 005 012,53 Kč
3	2 220 000,00 Kč	1	2 220 000,00 Kč	1	1.2	1	1	0.95	1.05	1.197	1 854 636,59 Kč

Celkem průměr	1 793 727,00 Kč
Minimum	1 521 531,10 Kč
Maximum	2 005 012,53 Kč
Směrodatná odchylka - s	247 428,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 546 298,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 041 155,94 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 1 793 727 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 794 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především velikost objektů i užívaných pozemků, přípojky inženýrských sítí, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

1.791.990 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

1.794.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 540, jehož součástí je rekreační objekt č.e. 132, a pozemku parc. č. 647/8 v obci Ondřejov, okres Praha-východ, katastrální území Ondřejov u Prahy, na listu vlastnictví č. 89.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.790.000 Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetdevadesáttisíc korun českých

Určená cena obvyklá je platná za předpokladu, že stav chaty se významněji neliší od výše uvedeného popisu. V případě významnějších odchylek je nutná aktualizace ocenění.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.10.14 09:13:55 +02'00'

V Praze, dne 13.10.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.10.14 12:24:29 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.10.14 09:13:40 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.10.14 09:33:10 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065281/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 540
Obec:	Ondřejov [538582]
Katastrální území:	Ondřejov u Prahy [711276]
Číslo LV:	89
Výměra [m^2]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Ondřejov [111279]; č. ev. 132; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 540
Stavební objekt:	č. ev. 132
Ulice:	Břeský vrch
Adresní místa:	Břeský vrch č. ev. 132

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bosaka s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	1/4
Tichý Jan, č. p. 56, 39201 Chotěmice	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Tichý Jan

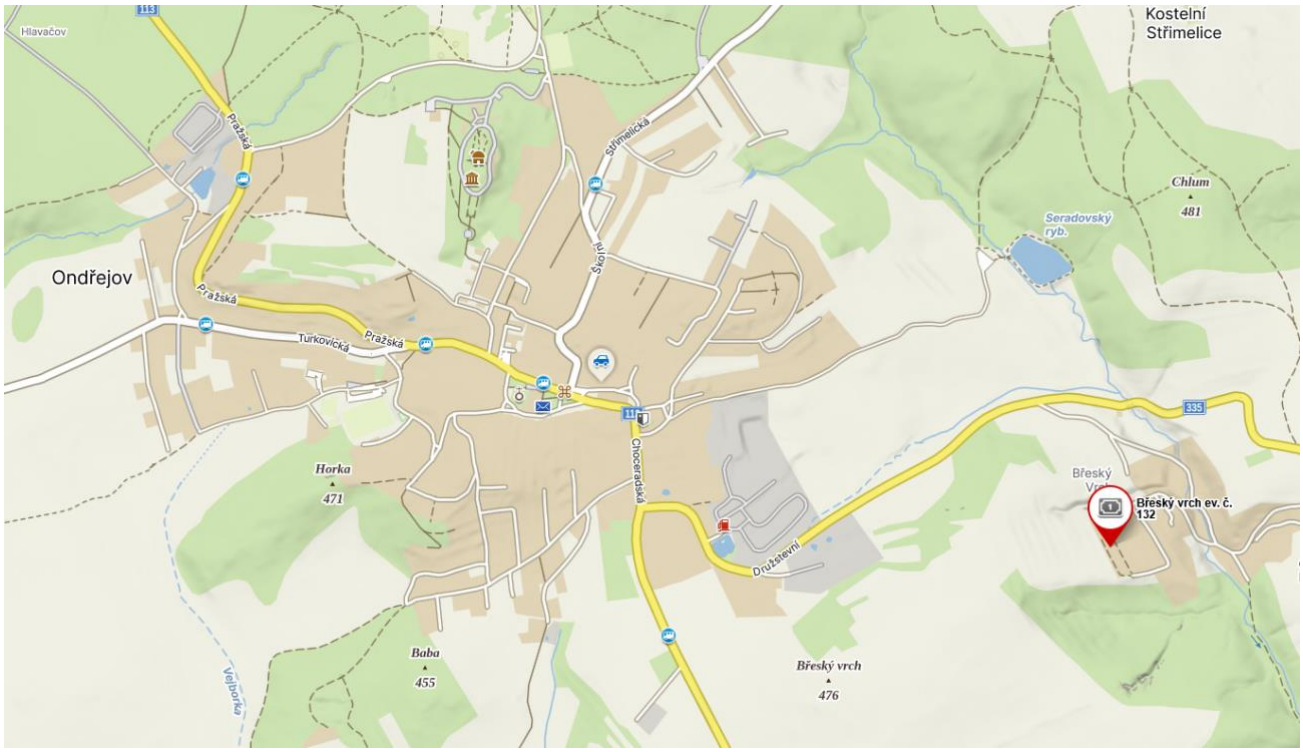
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	647/8
Obec:	Ondřejov [538582]
Katastrální území:	Ondřejov u Prahy [711276]
Číslo LV:	89
Výměra [m^2]:	446
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Samechov č.e. 120, Chocerady, okres Benešov	**Cena dle KS**	1 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2025	**Číslo řízení**	V-8739/2025-201
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	381 m^2
Užitná plocha	35 m^2	**Podlahová plocha**	28 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji rekreační objekt – chatu, která se nachází v krásné části obce Samechov, v malebném prostředí u řeky Sázavy, patřící do obce Chocerady v okrese Benešov. Po úpravách bude chata vhodná i k trvalému bydlení. Částečně podsklepená chata o dispozici 3+kk o zastavěné ploše 35 m² a užitné ploše 35 m² je postaven na vlastním pozemku o velikosti 381 m², který nabízí příjemnou intimitu a možnost odpočinku v přírodě. Součástí prodeje je také podíl ve výši 1/18 na pozemeku p. č.431 o celkové výměře 2676m², který navazuje na vlastní pozemek 424/2 vše v k. ú. Samechov. Chata disponuje třemi pokoji, z nichž lze vytvořit variabilní obytné prostory podle vlastní potřeby. Stav objektu je velmi dobrý, což zaručuje pohodlné a bezstarostné užívání. Vnitřní vybavení je částečné a v celém objektu je příjemná atmosféra. K chatě náleží také sklep o rozloze 5 m², ideální pro uskladnění věcí a zahradního náčiní. Objekt je vybaven přípojkou elektřiny (230 V, 400V) a odpad je sveden do septiku. Přívod vody je z místního zdroje, přičemž topení zajišťují krbová kamna, která přispívají k útulné atmosféře. Zpevněná vozovka zajišťuje snadný přístup k objektu, který je dostupný jak vlakem, tak autobusem a silniční dopravou. Další výhodou této nemovitosti je její unikátní poloha v blízkosti přírody – nachází se 100m od vody, v těsné blízkosti lesa a nabízí polosamotu, což vytváří skvělé podmínky pro rekreaci, cykloturistiku a turistiku. Okolí chaty nabízí možnosti koupání v řece, relaxace a aktivního trávení volného času. Doporučujeme tuto nemovitost také pro rychlé spojení s Prahou a Benešovem po D1 s výstupem na exitu 29. Chata je ideální pro ty, kteří hledají klidné místo pro odpočinek a rekreaci. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



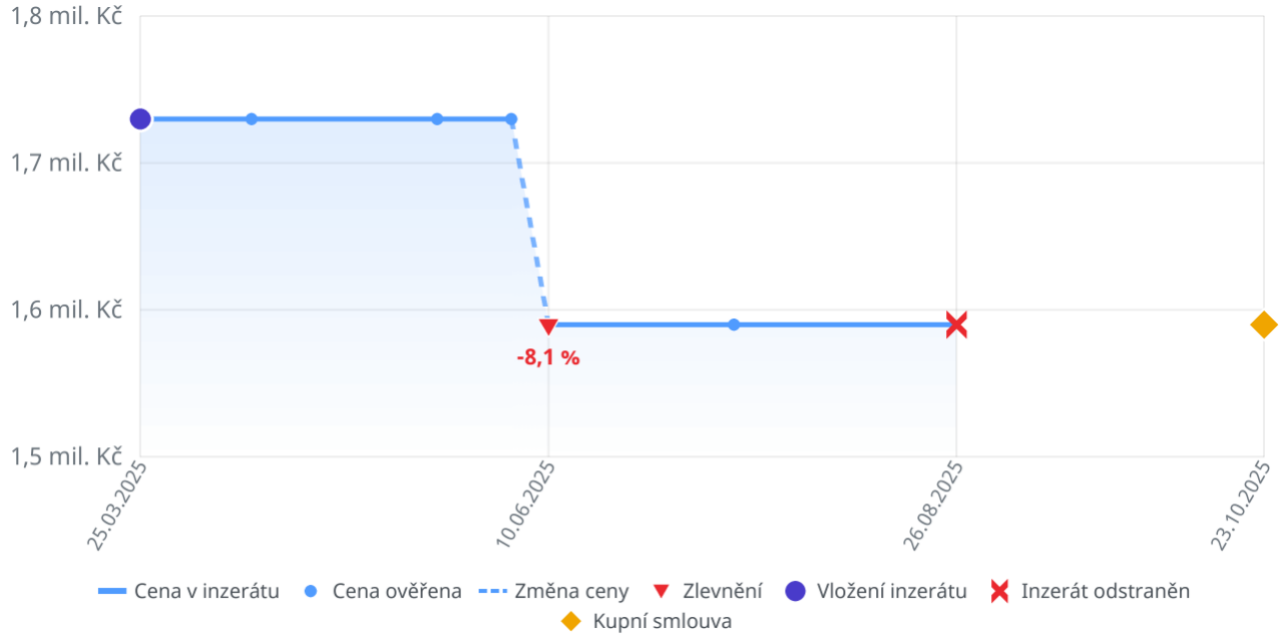




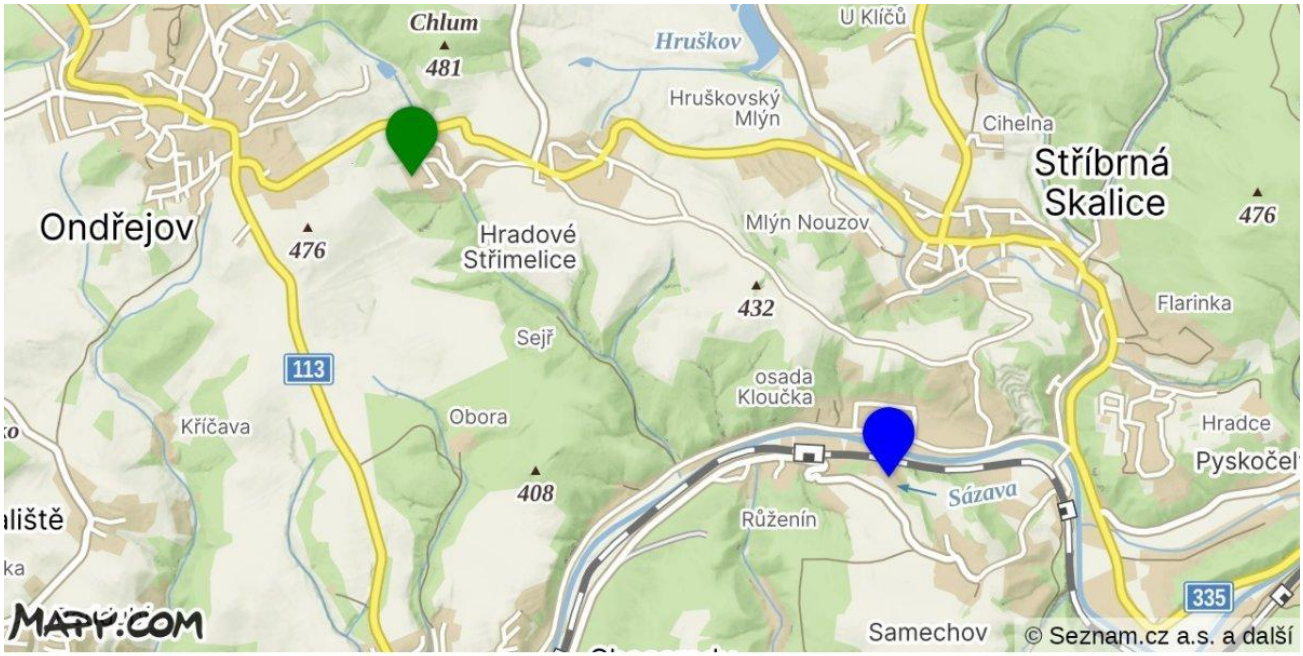




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Petrovická č.e. 208, Nespeky, okres Benešov	**Cena dle KS**	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.06.2026	**Číslo řízení**	V-5302/2026-201
Poznámka k ceně	Cena včetně právního a finančního servisu a provize RK.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Jímka
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	8 m^2	**Terasa**	Ano
Plocha terasy	5 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Dřevěná
Rok výstavby	1972	**Plocha pozemku**	375 m^2
Užitná plocha	30 m^2	**Podlahová plocha**	24 m^2
Plocha zahrady	345 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Příjezdová cesta	Zpevněná	**Dostupnost dopravy**	Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme Vám k prodeji chatu v malebné přírodě Posázaví jen 30 km od Prahy s výhledem do krásné přírody. Chata se nachází na kopci v obci Nespeky, ulici Petrovická. Zastavěná plocha chaty 30 m², zahrada 345 m². Dispozičně je chata řešená jako 2+1, s verandou a suchým WC. Chata je postavena na podezdívce, kde čtvrtinu tvoří sklep s pochozí výškou, zbytek s výškou do 1,2 metru. Na oploceném pozemku se nachází úložná kolna, vrtaná studna a ovocné stromy. Do chaty je zavedena elektřina 220/380V. Vše je v dobrém, udržovaném stavu. Jedná se o jedinečné místo pro někoho, kdo hledá klid pro RELAX poblíž Prahy. Pro více informací volejte svého makléře.

2. Fotodokumentace





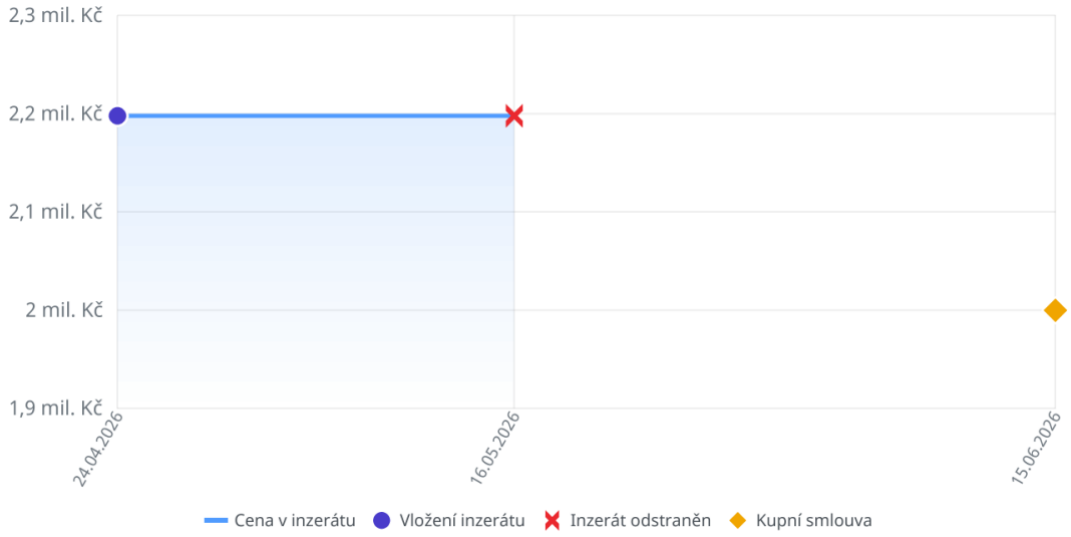




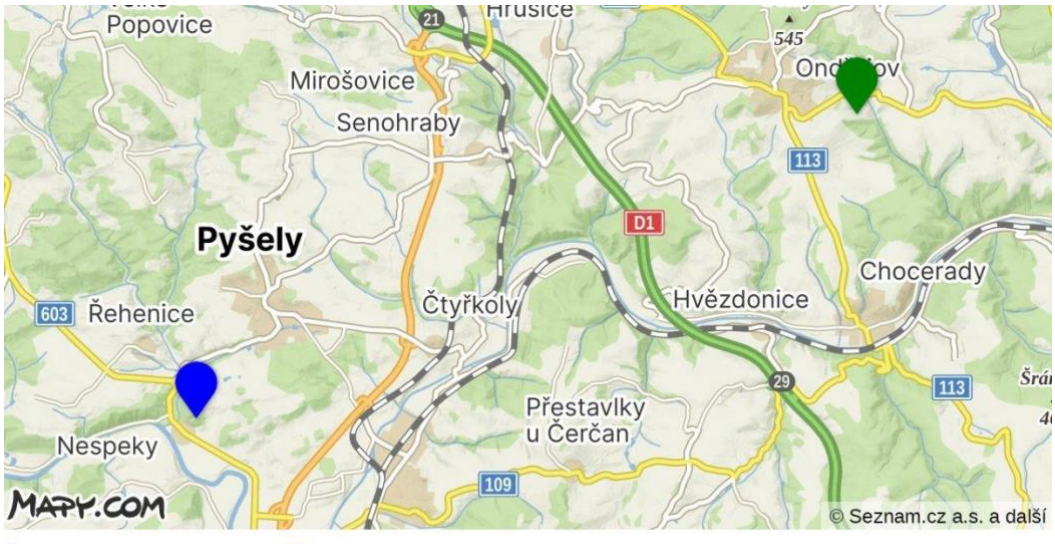




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Borka č.e. 80, Přestavlky u Čerčan, okres Benešov	**Cena dle KS**	2 220 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2026	**Číslo řízení**	V-1883/2026-201
Sklep	Ano	**Elektřina**	230V
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Montovaná
Plocha pozemku	546 m^2	**Užitná plocha**	50 m^2
Podlahová plocha	40 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Exkluzivně nabízíme prodej montované, částečně podsklepené chaty (typ - Lenka III), s kamennou podezdívkou a terasou o zastavěné ploše 50 m2 s vlastním pozemkem o výměře 496 m2 v chatové osadě Borka, v části obce Přestavlky u Čerčan, okres Benešov. Chata je řádně zapsána v katastru nemovitostí s přiděleným číslem evidenčním, dispozičně řešena jako 1 + KK s oddělenou místností s oknem (cca 8 m2) využívanou jako ložnice. Střecha je v naprostém pořádku, falcované nerezové plechy, zcela bez prosakování vody do chaty. Chata je napojena na elektřinu, voda byla historicky užívána ze sousedních studen. V rámci osady Borka je v současné době plánována výstavba vodovodu se zavedením vodovodní přípojky až na pozemek (zahájení stavby již v roce 2026), projektová dokumentace k dispozici. Součástí pozemku je suchý záchod a praktická kůlna na nářadí. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva. Parkování je možné buď přímo na pozemku, nebo před pozemkem na zpevněné příjezdové cestě. Nemovitost se nachází v malebném a klidném prostředí na okraji chatové osady, která poskytuje ideální podmínky pro víkendový odpočinek či rekreaci. Okolní příroda nabízí nespočet možností k procházkám, houbaření, cyklovýletům, rybaření nebo koupání. Obec Čerčany (3 km od chaty) disponuje kompletní občanskou vybaveností (obchod, zdravotní středisko s lékárnou, škola, pošta, kino, knihovna, veřejné koupaliště) včetně vlakového i autobusového spojení. Výborná vlaková dopravní dostupnost – Praha hlavní nádraží (střed Prahy) – Čerčany (cca 50 min.) nebo autem po D1 (cca 40 min.). Zastavitelnost pozemku dle ÚP je 15 % z plochy pozemku, objektem o 1 NP s obytným podkrovím. Kompletní informace v kanceláři.

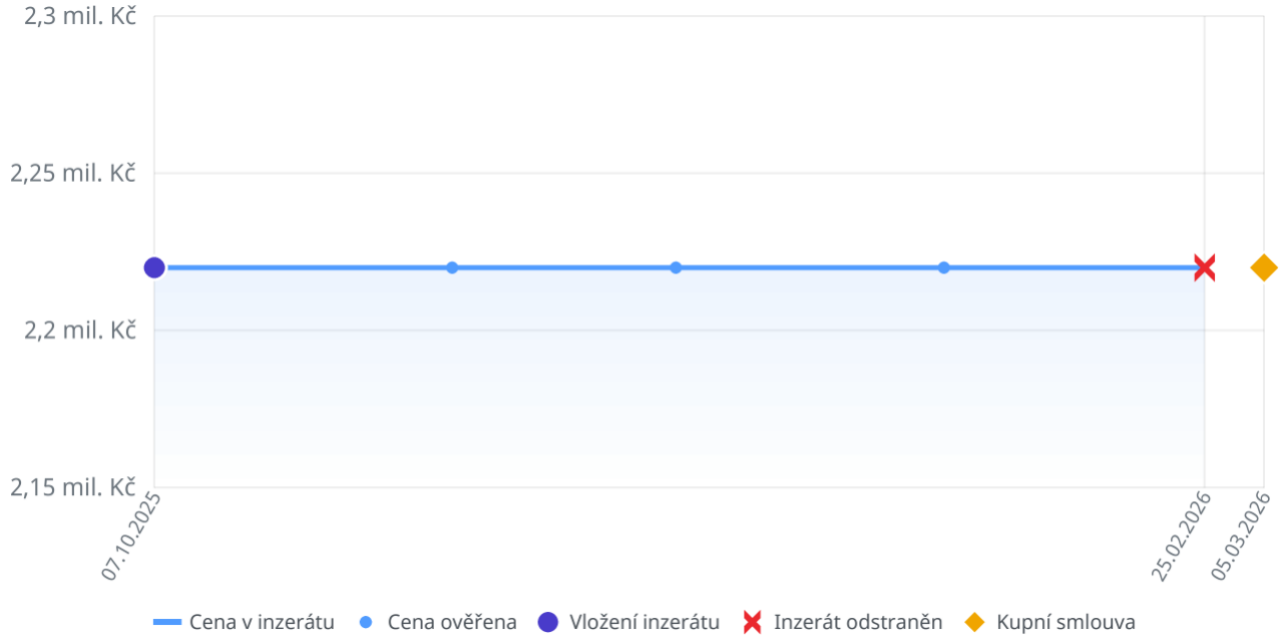
2. Fotodokumentace



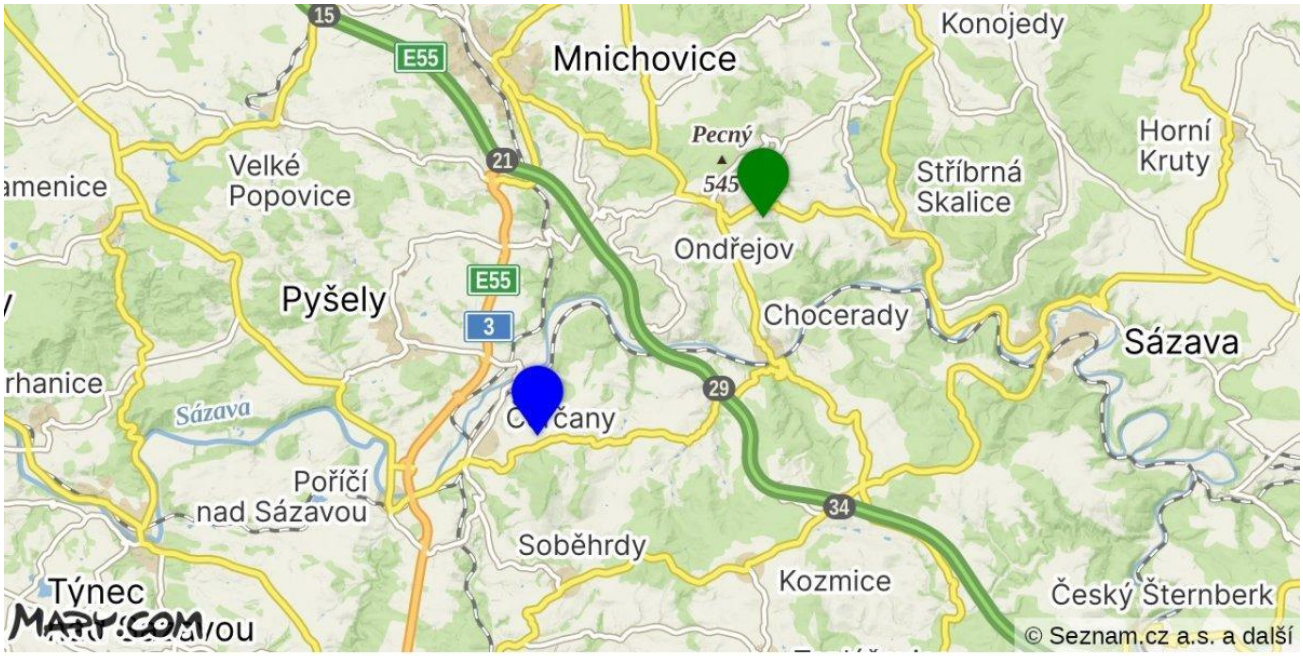





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost