ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065193/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 249/25
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:	Cedrová č.p. 1463, Jesenice, okres Praha-západ
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.09.2025
Zpracováno ke dni:	24.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1463/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 694/55062 na společných částech budovy č.p. 1463 a na pozemku parc. č. st. 1441 v obci Jesenice, okres Praha-západ, katastrální území Jesenice u Prahy, na listu vlastnictví č. 3857.

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 katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, nabývací titul, Prohlášení vlastníka, 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:	Bytová jednotka č. 1463/3
Adresa předmětu ocenění:	Cedrová č.p. 1463, Jesenice, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ
Obec:	Jesenice
Ulice:	Cedrová
Katastrální území:	Jesenice u Prahy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.09.2025. 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:

SJ Slepčik Elemír a Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1463/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 694/55062 na společných částech budovy č.p. 1463 a na pozemku parc. č. st. 1441 v obci Jesenice, okres Praha-západ, katastrální území Jesenice u Prahy, na listu vlastnictví č. 3857.

4. Dokumentace a skutečnost

Soulad dokumentace a skutečného stavu nemohl být ověřen.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém skeletovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží.

Objekt je skeletové konstrukce, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou zateplené. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, výtah, garážová stání.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí i dle údajů v Prohlášení vlastníka v roce 2017. Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý, k datu ocenění probíhaly zřejmě opravy fasády.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 2+kk: hala, WC, koupelna, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem. Celková podlahová plocha je dle nabývacího titulu 65,53 m^2. Příslušenstvím je sklepní kóje č. 3 o výměře 4,14 m^2 a terasa 130,99 m^2, výměry opět převzaty z nabývacího titulu, jedná se o společné části domu ve výlučném užívání vlastníka jednotky. Dále je s bytem spojeno právo výlučného užívání garážového stání č. 8 v suterénu budovy.

Popis standardu jednotky je převzat z ocenění jiné jednotky v témže domě, případné menší odchylky (např. jiný druh podlah) nemají vliv na závěry posudku: Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře v obložkových zárubních. Kuchyňské vybavení tvoří pravděpodobně kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo, WC je samostatné. Podlahy jsou laminátové plovoucí a keramická dlažba. Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Vzhledem ke stáří jednotky lze předpokládat, že její stav bude velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Město Jesenice se nachází na jihovýchodním okraji okresu Praha – západ, v těsné blízkosti Hlavního města Praha (cca 5 km). Má přibližně 10 500 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost. Je obsluhováno autobusovými linkami PID. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části obce. Dostupnost centra obce je dobrá, autobusová zastávka je v místě, zástavba je smíšená bytovými a rodinnými domy. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemky ve spoluvlastnictví obce nebo ve vlastnictví SVJ, přístup je ošetřen i věcným břemenem. Parkovací možnosti jsou zajištěné v rámci podzemních parkovacích stání, na ulici jsou možnosti omezené.

Bytový dům č. p. 1463 se nachází na pozemku parc. č. st. 1441, pozemek je plně zastavěný, není oplocený, je mírně svažitý. Trvalé porosty se nacházejí pouze na zatravněných terasách jednotek ve 2. NP, stav terasy u oceňovaného bytu není znám, případná přítomnost trvalých porostů nemá vliv na hodnotu jednotky.

Oceňovaná jednotka není zatížena věcnými břemeny. Je předmětem zástavních práv smluvních a exekutorských, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – tato omezení nejsou v ocenění zohledněna.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový skeletový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2017
	Rozsah rekonstrukce domu	probíhá oprava fasády
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	fólie
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	zateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště, výtah, garážové stání
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
	Vady bytového domu	nezjištěny

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+kk
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	1x
	Typ zárubní	obložkové
	Popis místností a rozměry v m²	2. NP Ostatní prostory – Hala – 10,82 m² Koupelna, WC – WC – 1,17 m² Koupelna, WC – Koupelna – 3,93 m² Pokoj – Pokoj – 18,17 m² Pokoj – Pokoj s kuchyňským koutem – 31,44 m² Příslušenství – Terasa – 130,99 m² Příslušenství – Sklepní kóje – 4,14 m² Podlahová plocha – 65,53 m² Podlahová plocha vč. příslušenství – 200,66 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	domovní kotelna
	Podlahy v bytě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Vady bytové jednotky	nezjištěny

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování v podzemních garážích
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2025 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. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 283,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 10 483 obyvatel	I	0,85
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 - nad 5000 obyvatel, okres Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - sousedí s Prahou	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - MHD s přímými spoji na metro	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, pošta, lékaři, základní sportoviště	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **6 158,00 Kč/m^2**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	88 723,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Bytová jednotka:	65,53 * 1,00 =	65,53 m^2
Sklepní kóje:	4,14 * 0,10 =	0,41 m^2
Terasa:	130,99 * 0,17 =	22,27 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		88,21 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 8 = \mathbf{0{,}960}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}960 = \mathbf{1{,}238}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,100}$

Index polohy pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 88 723,- Kč/m^2 * 1,238 = 109 839,07 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 88,21 m^2 * 109 839,07 Kč/m^2 * 1,100 * 1,030= 10 977 528,65 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 10 977 528,65 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc. č. st. 1441

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,100**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

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 = 1,100 * 1,000 * 1,030 = **1,133**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	6 158,-	1,133		6 977,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1441	2 408	6 977,01	16 800 640,08
Stavební pozemek - celkem			2 408		**16 800 640,08**

Pozemek parc. č. st. 1441 - cena zjištěná celkem	=	**16 800 640,08 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
Pozemek parc. č. st. 1441	=	16 800 640,08 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**16 800 640,08 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	**10 977 528,65 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 16 800 640,08 Kč
Spoluvlastnický podíl: 694 / 55 062
Hodnota spoluvlastnického podílu:
16 800 640,08 Kč * 694 / 55 062 = 211 754,83 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	211 754,83 Kč
Bytová jednotka 1463/3 - cena zjištěná	=	**11 189 283,48 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1463/3,Cedrová č.p. 1463, Jesenice, okres Praha-západ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Cedrová č.p. 1463, Jesenice, okres Praha-západ	66 m^2	skeletová	velmi dobrý	sklep, terasa, garážové stání
1	Cedrová č.p. 1462, č. j. 1462/34, Jesenice, okres Praha-západ	64 m^2	cihlová	velmi dobrý	sklep, balkon, garážové stání
2	Cedrová č.p. 1322, č. j. 1322/127, Jesenice, okres Praha-západ	65 m^2	cihlová	velmi dobrý	komora, lodžie, garážové stání
3	Cedrová č.p. 1322, č.j. 1322/210, Jesenice, okres Praha-západ	69 m^2	cihlová	velmi dobrý	zřejmě pouze parkovací stání
4	Cedrová č.p. 1322, č. j. 1322/107, Jesenice, okres Praha-západ	57 m^2	cihlová	novostavba	předzahrádka s terasou, parkovací stání

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 100 000,00 Kč	1	7 100 000,00 Kč	1	1	1	1	0.95	0.95	7 473 684,21 Kč
2	7 980 000,00 Kč	1	7 980 000,00 Kč	1	1	1	1	0.95	0.95	8 400 000,00 Kč
3	6 990 000,00 Kč	1	6 990 000,00 Kč	1	1	1	1	0.9	0.9	7 766 666,67 Kč
4	7 100 000,00 Kč	1	7 100 000,00 Kč	1	0.9	1	1	0.98	0.882	8 049 886,62 Kč

Celkem průměr	7 922 559,00 Kč
Minimum	7 473 684,21 Kč
Maximum	8 400 000,00 Kč
Směrodatná odchylka - s	395 791,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	7 526 767,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	8 318 350,70 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).

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodané bytové jednotky v téže lokalitě. Rozdíly byly shledány ve výměrách bytů a příslušenství. Stav oceňovaného bytu se předpokládá srovnatelný se vzorky.

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

= 7 922 559 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 923 000 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 jejich velikost a příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

11.189.280 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

7.923.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Větší váha bude udělena výsledku dle srovnávací metody, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu; vypočtená zjištěná cena je zde ovlivněna dvojím zohledněním příslušenství bytu, a to v základní výměře i v koeficientech (např. terasa), dále vyšší váhou danou ve vyhlášce některým parametrům bytu i domu, které v praxi nejsou trhem tak výrazně oceňovány (např. podlaží bytu apod.) a vysokou hodnotou pozemků ve spoluvlastnictví.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1463/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 694/55062 na společných částech budovy č.p. 1463 a na pozemku parc. č. st. 1441 v obci Jesenice, okres Praha-západ, katastrální území Jesenice u Prahy, na listu vlastnictví č. 3857.

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

7.920.000 Kč

Slovy: sedmmilionůdevětsetdvacettisíc korun českých

Určená obvyklá cena je platná za předpokladu, že stav a standard oceňované jednotky se výrazněji neliší od popsaného stavu a standardu. V případě zjištění odlišných skutečností 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: 2025.11.04 19:11:40 +01'00'

V Praze, dne 04.11.2025

Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Jitka Mašínová
Datum: 2025.11.05 06:45:18 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.11.04 19:11:30 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.11.05 10:56:20 +01'00'

…….. …… ……..

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 065193/2025.

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. 1441
Obec:	Jesenice [539325]
Katastrální území:	Jesenice u Prahy [658618]
Číslo LV:	3724
Výměra [m^2]:	2408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jesenice [58611]; č. p. 1463; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1441
Stavební objekt:	č. p. 1463
Ulice:	Cedrová
Adresní místa:	Cedrová č. p. 1463

Vymezené jednotky

1463/1, 1463/2, 1463/3, 1463/4, 1463/5, 1463/6, 1463/7, 1463/8, 1463/9, 1463/10, 1463/11, 1463/12, 1463/13, 1463/14, 1463/15, 1463/16, 1463/17, 1463/18, 1463/19, 1463/20, 1463/21, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/27, 1463/28, 1463/29, 1463/30, 1463/31, 1463/32, 1463/33, 1463/34, 1463/35, 1463/36, 1463/37, 1463/38, 1463/39, 1463/40, 1463/41, 1463/42, 1463/43, 1463/44, 1463/45, 1463/46, 1463/47, 1463/48, 1463/49

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**1463/3**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. st. 1441, jehož součástí je stavba č. p. 1463 postavena na st. 1441
Katastrální území:	Jesenice u Prahy [658618]
Číslo LV:	3857
Podíl na společných částech:	694/55062

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Slepčik Elemír a Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

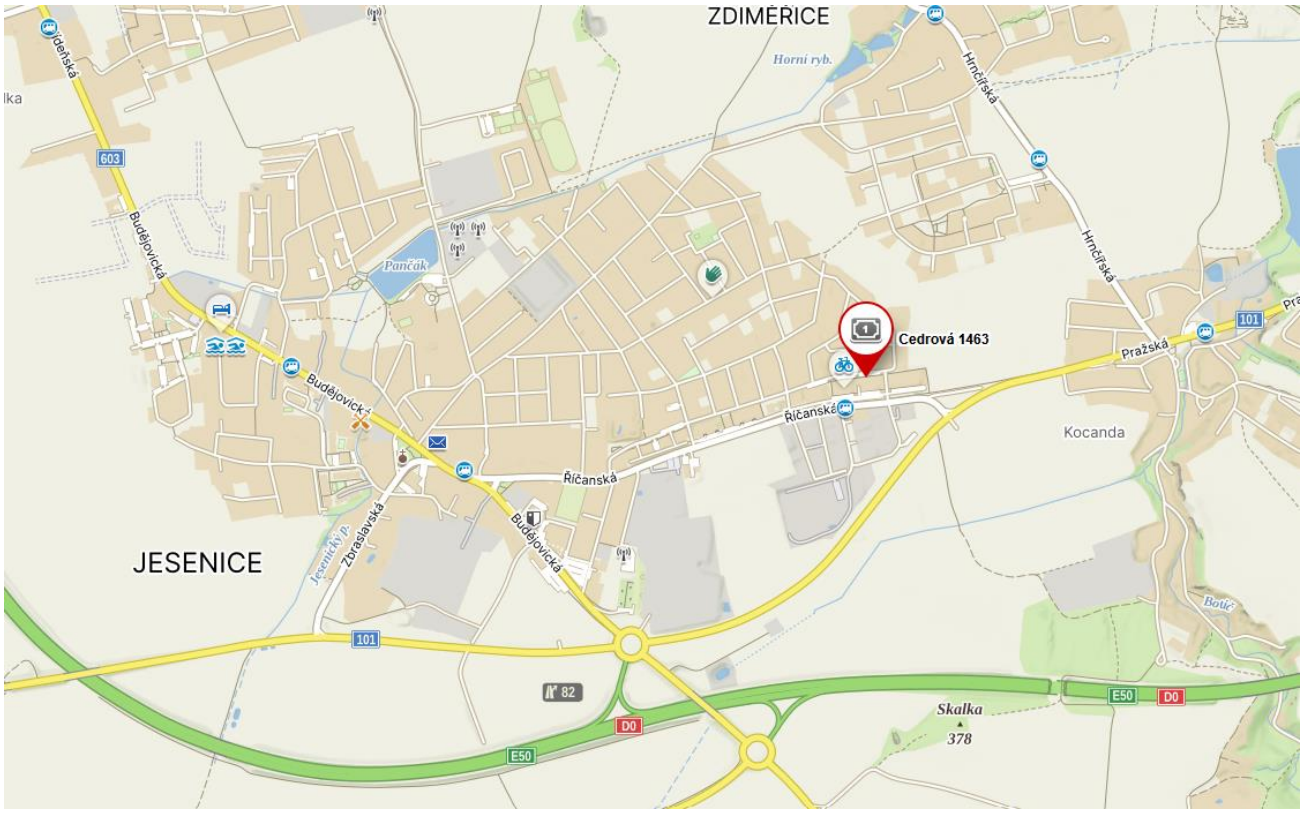
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Slepčik Elemír
Zahájení exekuce - Slepčiková Anna
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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	Cedrová č.p. 1462, Jesenice, okres Praha-západ	**Cena dle KS**	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.02.2025	**Číslo řízení**	V-1278/2025-210
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	68 m^2	**Podlahová plocha**	64 m^2
Dispozice	2+kk	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice, Dálnice

Moderní 2+kk byt v novostavbě s výtahem a garáží v cihlové budově na 2. podlaží z celkových 3 podlaží čeká na nového majitele. Byt o celkové ploše 68 m2 nabízí vybavenou kuchyň s veškerými spotřebiči, prostorný obývací pokoj, ložnici a koupelnu. Součástí bytu je samostatné WC. Byt je kompletně zařízení a stačí se jen nastěhovat.Díky štítku energetické náročnosti budovy A můžete očekávat nízké náklady na energie. Bezbariérový přístup zajišťuje pohodlné bydlení pro všechny generace. K bytu patří balkón o ploše 2.4 m2 a sklep o rozloze 3.8 m2 pro uložení vašich věcí.Pokud hledáte moderní bydlení s garáží a výtahem v klidné lokalitě, neváhejte mě kontaktovat skrz zprávy a domluvíme si prohlídku. Tato nemovitost je ideální pro páry či jednotlivce, kteří ocení komfort a klid moderního bydlení.Prosím o kontaktování pouze vážnými zájemci, realitní kanceláře či makléři se zájmem o sprostředkování prodeje prosím nevolat.

2. Fotodokumentace





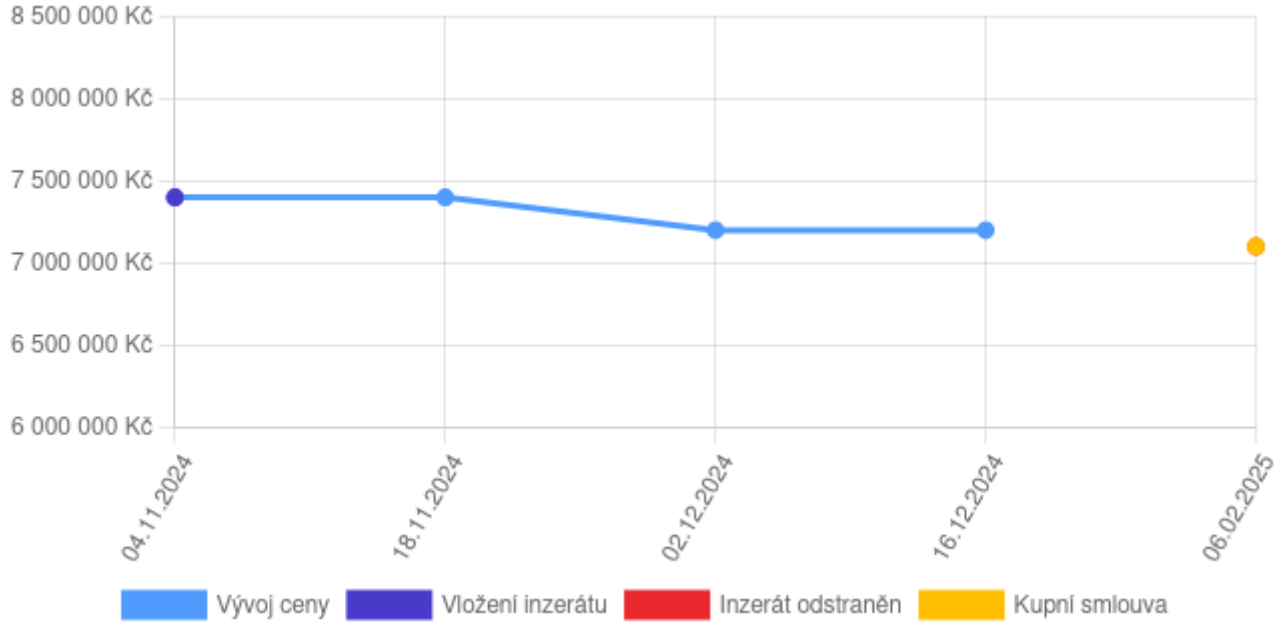




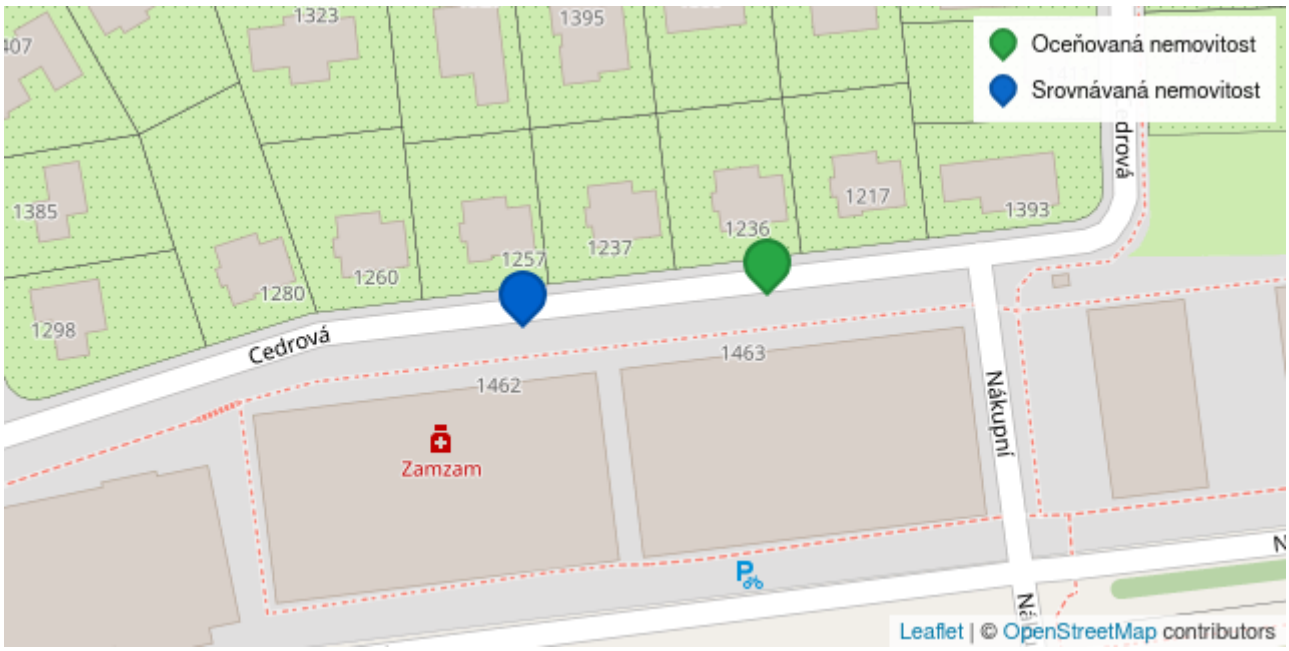




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Cedrová č.p. 1322, Jesenice, okres Praha-západ	**Cena dle KS**	7 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.08.2025	**Číslo řízení**	V-8646/2025-210
Poznámka k ceně	| Cena včetně právního servisu, služeb a provize RK.	**Vlastnictví**	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	**Lodžie**	Ano
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	65 m^2	**Podlahová plocha**	65 m^2
Dispozice	2+kk	**Vytápění**	Plynový kotel
Podlaží bytu	4	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

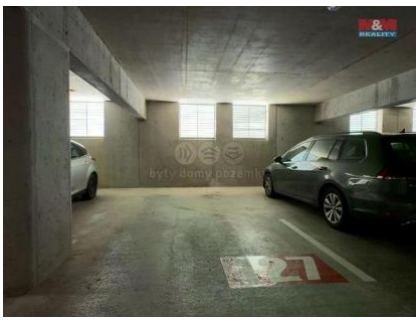
Nabízíme energeticky úsporný byt 2+kk o výměře 65 m² po pečlivé a promyšlené modernizaci majitelem. Byt se nachází v budově s výtahem a energetickou třídou PENB B, což zajišťuje nízké provozní náklady. SVJ je aktivní, bez dluhů a dobře fungující. Součástí bytu je kuchyňská linka ORESI na míru, vnitřní blackout rolety na oknech a klimatizace v obou pokojích. Vstup do bytu zajišťují nové bezpečnostní dveře. K dispozici je lodžie a prostorná komora (sklep k bytu nenáleží, ale v domě je společná kolárna). Parkování je zajištěno v podzemní garáži – místa jsou prostorná a pohodlně dostupná. Byt se nachází v klidné a velmi žádané lokalitě s kompletní občanskou vybaveností a skvělou dostupností do Prahy. V docházkové vzdálenosti je autobusová zastávka i rychlý nájezd na dálnici D0 (vnější pražský okruh). Byt je výborně udržovaný – nenechte si tuto příležitost ujít! Pro více informací a rezervaci prohlídky mě prosím kontaktujte. Prohlídkový den se koná v sobotu 26. 7. od 10:00 do 13:00 hodin.

2. Fotodokumentace

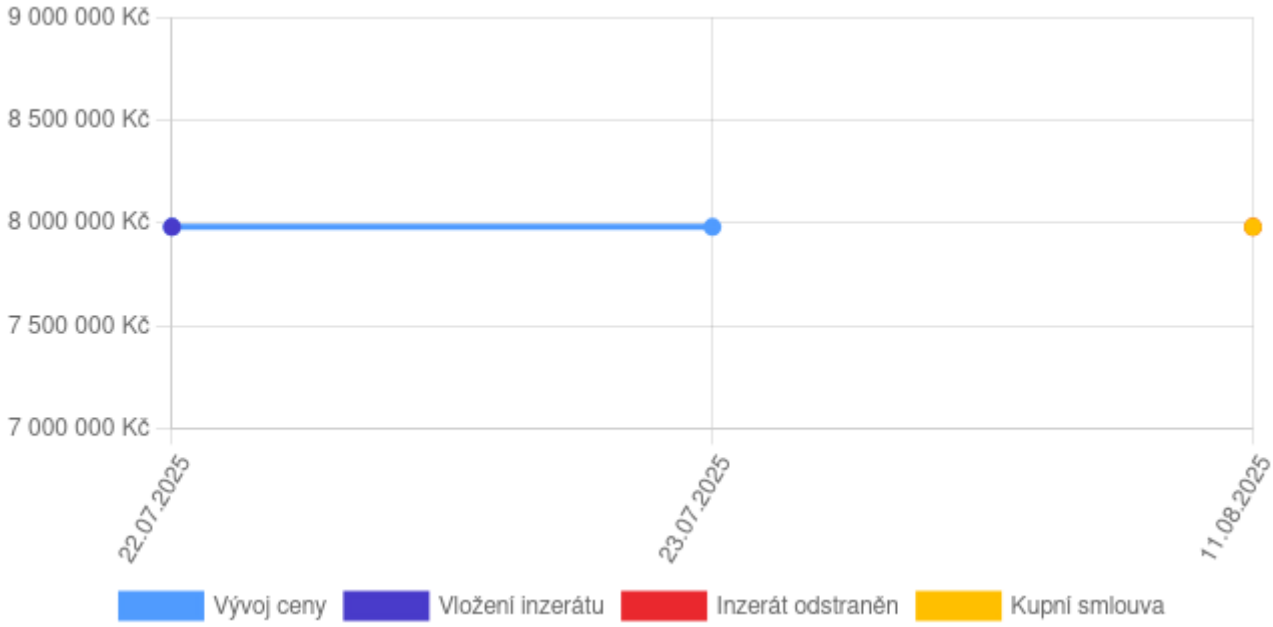








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Cedrová č.p. 1322, Jesenice, okres Praha-západ	**Cena dle KS**	6 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.07.2025	**Číslo řízení**	V-8088/2025-210
Vlastnictví	Osobní	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	4
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Rok rekonstrukce	2022	**Užitná plocha**	69 m^2
Podlahová plocha	69 m^2	**Dispozice**	2+kk
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice		

Prodej prostorného bytu 2+kk o nadstandardní výměře 69 m², který se nachází v projektu Byty Yesenice v Jesenici u Prahy. Tento nízkoenergetický dům (energetická třída B) byl postaven před 11 lety a v roce 2022 prošel kompletní revitalizací.Součástí ceny je nadstandardně velké parkovací stání v 1.PP budovy.Byt je situován ve druhém nadzemním podlaží (1. patro) a jeho východní orientace zajišťuje dostatek přirozeného světla. Interiér je řešen s důrazem na praktičnost a komfort. Prostorná vstupní chodba umožňuje instalaci vestavné skříně, obývací pokoj je propojen s kuchyňskou linkou, která je vybavena vestavěnými spotřebiči – myčkou, horkovzdušnou troubou, indukční varnou deskou a digestoří. Ložnice nabízí klidné prostředí pro odpočinek, přičemž velkou výhodou bytu je také praktická šatna o výměře 3 m².Byt je vybaven koupelnou se sprchovým koutem a nabízí dostatek místa pro pračku i sušičku, případně další úložné prostory. Toaleta je samostatná.Podlahy v obytných místnostech jsou laminátové v příjemném dřevěném dekoru. Plastová vícekomorová francouzská okna zajišťují výbornou tepelnou i zvukovou izolaci a dostatek světla. Vytápění je řešeno centrální plynovou kotelnou v domě, což přispívá k nízkým provozním nákladům.Bytový dům je zcela bezbariérový a disponuje výtahem, kočárkárnou a kolárnou.V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně školy, školky, různých obchodů, služeb a restaurací. Přímo u domu se nachází supermarket Billa, lékárna, Alzabox a prodejna domácích potřeb. V docházkové vzdálenosti jsou i další obchody jako Lidl, Albert a dm drogerie.Nechybí zde ani pošta, bankomat, městský úřad, ordinace praktického lékaře, zubaře a veterináře.Vynikající dopravní dostupnost – u domu se nachází autobusová zastávka příměstských spojů, které zajišťují pohodlné spojení do Prahy (25 min. Metro C - Opatov), a nechybí zde ani školní autobus pro děti do ZŠ Jesenice.Okolí nabízí mnoho možností pro relaxaci a sportovní vyžití a díky blízkosti Pražského okruhu je zajištěna skvělá dopravní dostupnost autem. Před domem je navíc dostatek parkovacích míst pro návštěvy.Byt je v osobním vlastnictví, bez právních vad a omezení, a je možné jej financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme.Byt je ihned k nastěhování.Pokud hledáte moderní, prostorné a úsporné bydlení v klidné lokalitě, neváhejte kontaktovat manažera nabídky pro více informací nebo domluvu prohlídky.

2. Fotodokumentace





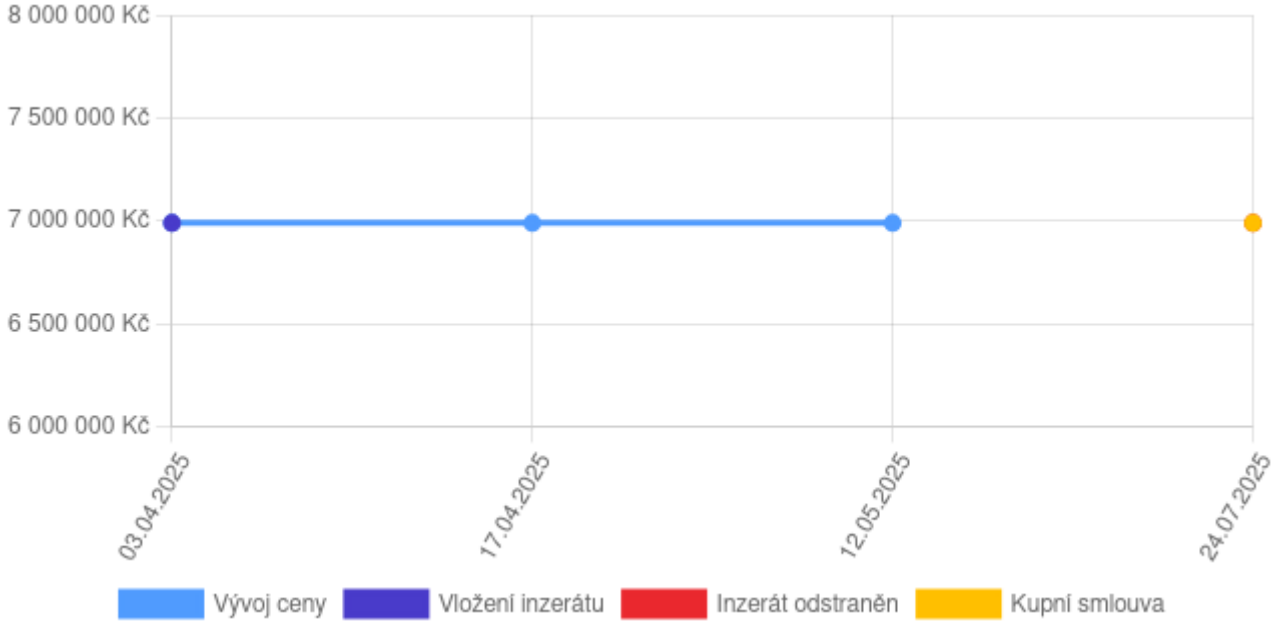








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Cedrová č.p. 1322, Jesenice, okres Praha-západ	**Cena dle KS**	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.05.2025	**Číslo řízení**	V-5550/2025-210
Poznámka k ceně	včetně právního a realitního servisu. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jí	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Terasa**	Ano
Plocha terasy	35 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	4
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Novostavba
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	57 m^2
Podlahová plocha	57 m^2	**Plocha zahrady**	100 m^2
Dispozice	2+kk	**Podlaží bytu**	1

REZERVOVÁNOKrásný a světlý byt 2+kk s terasou, předzahrádkou a garážovým stáním Jesenice u Prahy, okr. Praha - západ.Hledáte moderní, útulný a prosvětlený domov s vlastním kouskem zeleně? Tento byt 2+kk o ploše 57,3 m2 s terasou a předzahrádkou v novostavbě z roku 2022 splní všechny vaše představy o pohodlném a klidném bydlení.Byt má promyšlenou dispozici s vstupem na terasu z obou pokojů, což krásně propojuje interiér s venkovním prostorem. Díky západní orientaci je celý byt krásně prosvětlený a odpoledne zaplněný příjemným slunečním světlem.Součástí bytu je moderní kuchyňská linka, která dokonale ladí s celkovým stylem. Ostatní vybavení bytu může být částečně ponecháno dle dohody, což novému majiteli usnadní stěhování. V celém bytě je podlahové teplovodní vytápění. V domě je centrální kotelna. Další velkou výhodou je vlastní garážové stání, díky kterému se vyhnete starostem s parkováním.Lokalita, která má vše.Byt se nachází v klidné části Jesenice u Prahy, na ulici Cedrová v prostředí, které kombinuje blízkost přírody s perfektní dostupností do Prahy. Na dosah máte obchody, školy, školky, restaurace i sportoviště, zároveň jste jen pár minut od MHD a dálnice D1, což zajišťuje rychlé spojení do centra Prahy.V pěší dostupnosti je veškerá občanská vybavenost, jako například kavárna, lékárna, obchod s potravinami, domácí potřeby, zubař nebo praktický lékař. Pro rodiny s dětmi je velkým bonusem, že téměř k domu dojede školní autobus z místní Jesenické základní školy.Tento byt je skvělou volbou pro všechny, kteří chtějí komfortní a moderní bydlení s vlastním venkovním prostorem.Náklady na bydlení jsou 3.293 Kč plus elektřina.Byt je bez jakýchkoliv právních vad. Hypoteční úvěr rádi pomůžeme zajistit.

2. Fotodokumentace

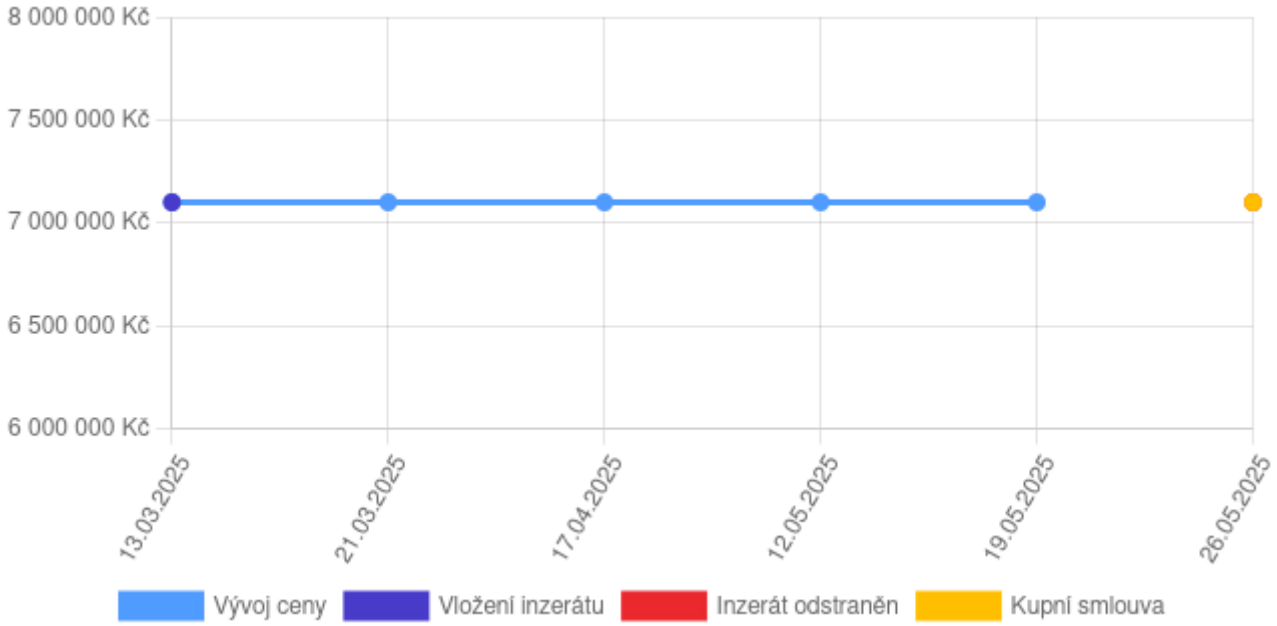








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

