ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020260/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Kostelec nad Černými lesy pro exekuční řízení č.j. 219 EX 00536/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor**
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA	**14 202 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.5.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 15.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1311/6 (zahrada) a pozemku parc. č. 1311/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1107 Kostelec nad Černými lesy, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, část obce Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 2079.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.4.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.3.2026 pod č.j. 219 EX 00536/26-081,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.4.2026,

- list vlastnictví č. 2079 ze dne 22.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.3.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.3.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8497/2025-204. Podání k okamžiku 10.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1723011,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1062/2026-204. Podání k okamžiku 5.2.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-15184/2025-209. Podání k okamžiku 21.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1750680,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8529/2025-201. Podání okamžiku 20.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1831057.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Kostelec nad Černými lesy, k.ú. Kostelec nad Černými lesy
Adresa nemovité věci:	Ke Smrčinám 1107, 281 63 Kostelec nad Černými lesy

Místopis

Město Kostelec nad Černými lesy se nachází ve Středočeském kraji, cca 15 km východně od města Říčany, cca 9 km jižně od města Český Brod a cca 24 km jihozápadně od města Kolín. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný ve specializovaných obchodech, obchodech smíšeným zbožím a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurace a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy PID a autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Kostelec nad Černými lesy v ulici Ke Smrčinám č.p. 1107 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Kostelec n.Č.l.,K Trativodům,dětské hřiště" se nachází cca 260 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné	
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD ☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1314	Město Kostelec nad Černými lesy, náměstí Smiřických 53, 28163 Kostelec nad Černými lesy

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, bleskosvodem a střešními okny. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž s automatickými vraty. Oplocení je drátěné. Dům je v dobrém stavu, dle databáze RÚIAN byl dokončen v roce 2000. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1311/7 stojí stavba rodinného domu č.p. 1107. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 134 m^2. Pozemek parc. č. 1311/6 navazuje na stavební pozemek parc. č. 1311/7 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 544 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází bazén, pergola, zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1314 ve vlastnickém právu města Kostelec nad Černými lesy.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, pergola a bazén. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 9.4.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 30 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1107 Kostelec nad Černými lesy

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	134,00 m^2
Výměra pozemku:	678,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Kostelec nad Černými lesy**
Lokalita: Na Hrázi 1224
Popis: Rodinný dům 3+kk (77 m^2) se samostatnou stavbou garáže s kanceláří (48 m^2), venkovním parkovacím stáním a pozemkem o velikosti 465 m^2, v malebném prostředí města Kostelec nad Černými lesy, v okrese Praha východ. Dům je situován v klidné ulici na rovinatém pozemku, je zde velká krytá terasa s posezením a grilem, jezírko, zahradní houpačka a nadzemní bazén. Dům je zateplený. Disponuje prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ložnicí, pokojem, koupelnou se sprchovým koutem, bidetem a WC, dalším samostatným WC, chodbou, komorou, spíží, předsíní, sklípkem a velkým úložným prostorem v půdních prostorách. Kuchyňská linka je prémiová s kvalitními vestavěnými spotřebiči (lednice, mrazák, indukční varná deska, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka). Dům má tepelné čerpadlo vzduch/voda s vestavěným zásobníkem TUV, podlahové vytápění, krbová kamna v obývacím pokoji, dále alarm, kamerový systém, rozvod koaxiálních a datových kabelů. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a osazená žaluziemi, vstupní dveře jsou bezpečnostní, interiérové dveře jsou dřevěné s obložkami a na podlahách je keramická dlažba v designu dřeva. Možnost ponechání vybavení domu je na dohodě. Dům je napojen na elektřinu a veřejný vodovod, má vlastní studnu, jímku, je zde dostupné připojení k internetu a na telekomunikační sítě. Samostatně stojící stavba s vjezdem z ulice do garáže, která má mnoho úložných prostor, součástí je dílna a vestavěná zateplená kancelář. Garážová vrata, vjezdová brána i vstupní branka jsou na dálkové ovládání.
Pozemek: 459,00 m^2
Zastavěná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z 10.10.2025 (V-8497/2025-204)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
11 760 000 Kč	1,17	**13 759 200 Kč**

Název: **Rodinný dům Kostelec nad Černými lesy**
Lokalita: Nerudova 497
Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Kostelec nad Černými lesy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 766 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 119 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 766,00 m^2
Zastavěná plocha: 119,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,99



Zdroj: realizovaný prodej z 5.2.2026 (V-1062/2026-204)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
12 775 000 Kč	1,17	**14 946 750 Kč**

Název: **Rodinný dům Mnichovice**
Lokalita: Šibenička 727
Popis: Samostatně stojící rodinný dům s podkrovím, nacházející se v lokalitě Šibeniční vrch v obci Mnichovice. Dům byl kolaudován v roce 2004 a je ve velmi dobrém technickém stavu, pravidelně udržovaný. Jedná se o nepodsklepený přízemní objekt s obytným podkrovím. Zděná stavba je založena na základových pasech, střecha je polovalbová s taškovou krytinou. Plastová okna i dveře, dům je zateplen. Dispozice: • Přízemí: prostorný obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, kancelář, WC se sprchovým koutem, prádelna, domácí posilovna a velká garáž pro dvě vozidla. • Podkroví: pět obytných velmi prostorných místností, dvě koupelny s WC. Inženýrské sítě a technické vybavení: dům je napojen na elektřinu a obecní vodovod, je také vlastní čistírna odpadních vod (ČOV). Pozemky: • Zastavěná plocha a nádvoří: 330 m2 • Navazující zahrada: 2 322 m2 Pozemky tvoří jeden funkční celek, jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Součástí je i dřevěná kolna, oplocení a další drobné zahradní stavby.
Pozemek: 2 652,00 m^2
Zastavěná plocha: 330,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,80



Zdroj: realizovaný prodej z 21.11.2025 (V-15184/2025-209)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
17 400 000 Kč	0,80	**13 920 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Pyšely**
Lokalita: Průběžná 180
Popis: Rodinný dům 5+1 v Pyšelích. Dvoupodlažní cihlový dům po kompletní rekonstrukci (2017). Hlavní přednosti domu: dispozice 5+1, garáž, pergola s venkovním krbem a zahrada o velikosti 362 m^2 dostatek úložných prostor (sklep, komory, vestavěné skříně) vysoký standard díky nákladné rekonstrukci (dřevěné podlahy, krbová kamna, kvalitní materiály) energetická náročnost C – úsporná.

V přízemí najdete prostornou kuchyň s jídelnou, propojenou s obývacím pokojem, kde se pohodlně usadíte u krbových kamen. Součástí je i pracovní kout a samostatná pracovna, která může sloužit jako kancelář nebo hostinský pokoj. Dále je zde koupelna, samostatné WC, komora a vstup do sklepa. V patře se nachází tři ložnice se samostatnými vchody a velká koupelna. Díky střešním oknům jsou všechny pokoje krásně světlé, úložné prostory jsou řešeny praktickými vestavbami.

Pozemek: 528,00 m^2
Zastavěná plocha: 116,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,01



Zdroj: realizovaný prodej z 20.10.2025 (V-8529/2025-201)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
13 500 000 Kč	1,05	**14 175 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	13 759 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 200 238 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	14 946 750 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**14 200 238 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**14 200 238 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1107 Kostelec nad Černými lesy 14 200 238,- Kč

Porovnávací hodnota	**14 200 238 Kč**

Obvyklá cena	**14 202 000 Kč**
slovy: Čtrnáct milionů dvě stě dva tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita,
- příslušenství,
- stav domu,
- dostupnost autobusová.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1311/6 (zahrada) a pozemku parc. č. 1311/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1107 Kostelec nad Černými lesy, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, část obce Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 2079.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **14.202.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1311/6 (zahrada) a pozemku parc. č. 1311/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1107 Kostelec nad Černými lesy, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, část obce Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 2079.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, pergola a bazén.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **14.202.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**14 202 000 Kč**
slovy: Čtrnáct milionů dvě stě dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2079	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020260/2026.

V Praze 15.5.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.19 12:20:26 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.01.2026 09:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 219 EX 00536/26 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **533416 Kostelec nad Černými lesy**

Kat.území: **670162 Kostelec nad Černými lesy** List vlastnictví: **2079**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Talacko Josef, Ke Smrčinám 1107, 28163 Kostelec nad Černými lesy **660612/2259**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1311/6	**544**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
1311/7	**134**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Kostelec nad Černými lesy, č.p. 1107, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1311/7**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru, které vzniknou v období ode dne uzavření této smlouvy do 28.7.2050, až do celkové výše 4.000.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1311/6, Parcela: 1311/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1005392401/1 ze dne 29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:09:08. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Kolín**

V-9244/2015-204

Pořadí k **17.08.2015 14:09**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1005392401/1 ze dne 29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:09:08. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Kolín**

V-9244/2015-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1005392401/1 ze dne 29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:09:08. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Kolín**

V-9244/2015-204

- **Zákaz zatížení**

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **533416 Kostelec nad Černými lesy**

Kat.území: **670162 Kostelec nad Černými lesy** List vlastnictví: **2079**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1311/6, Parcela: 1311/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1005392401/1 ze dne 29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:09:08. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Kolín**

V-9244/2015-204

Pořadí k **17.08.2015 14:09**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 2853/1998.**

POLVZ:368/1998 **Z-5300368/1998-204**

Pro: **Talacko Josef, Ke Smrčinám 1107, 28163 Kostelec nad Černými lesy** *RČ/IČO:* **660612/2259**

o **Jiná listina ze dne přidělení čp ze dne 13.09.1999.**

POLVZ:797/1999 **Z-5300797/1999-204**

Pro: **Talacko Josef, Ke Smrčinám 1107, 28163 Kostelec nad Černými lesy** *RČ/IČO:* **660612/2259**

o **Kolaudační rozhodnutí 536/1999.**

POLVZ:797/1999 **Z-5300797/1999-204**

Pro: **Talacko Josef, Ke Smrčinám 1107, 28163 Kostelec nad Černými lesy** *RČ/IČO:* **660612/2259**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1311/6	**55201**	**544**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.01.2026 09:35:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **533416 Kostelec nad Černými lesy**

Kat.území: **670162 Kostelec nad Černými lesy** List vlastnictví: **2079**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

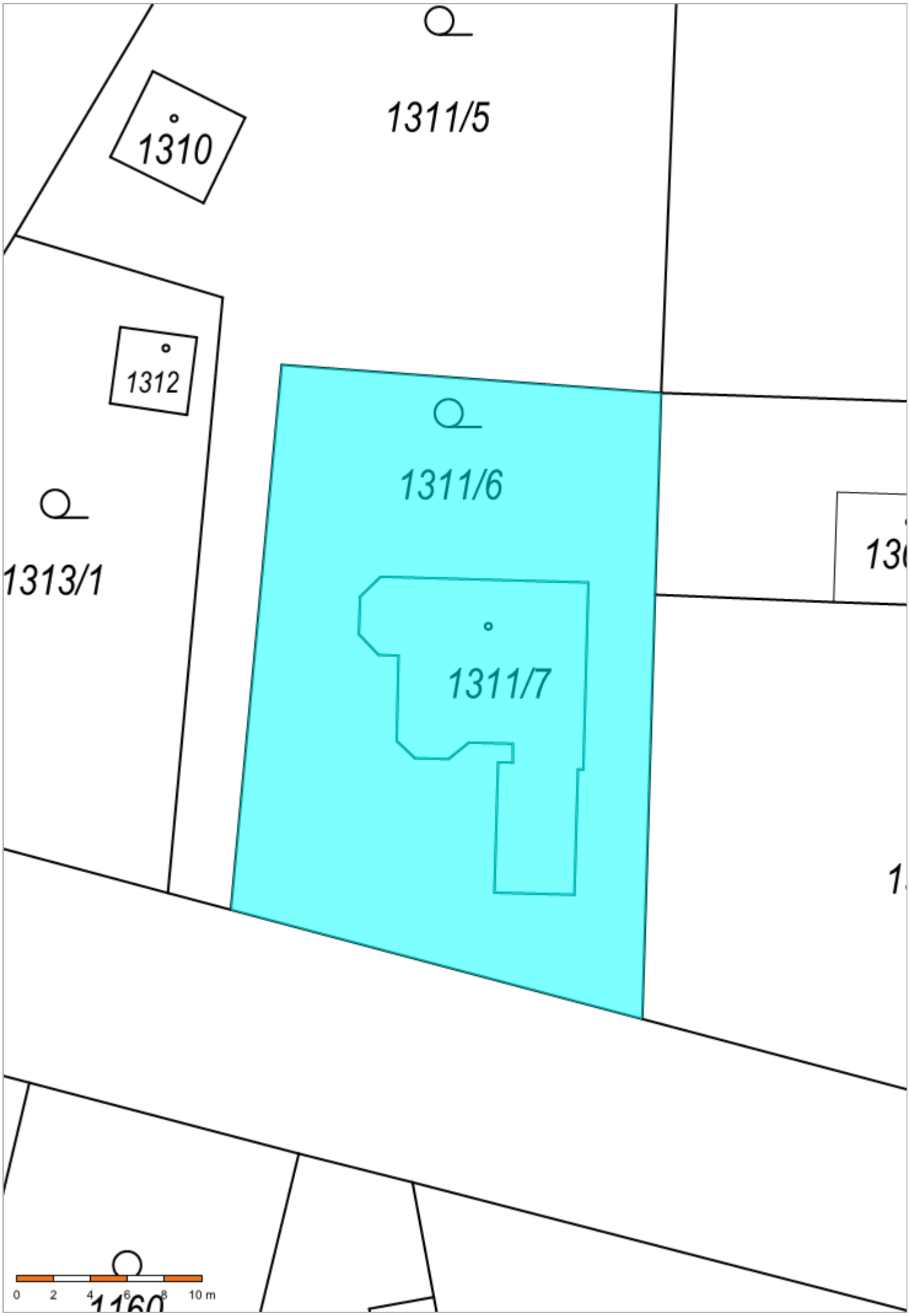
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

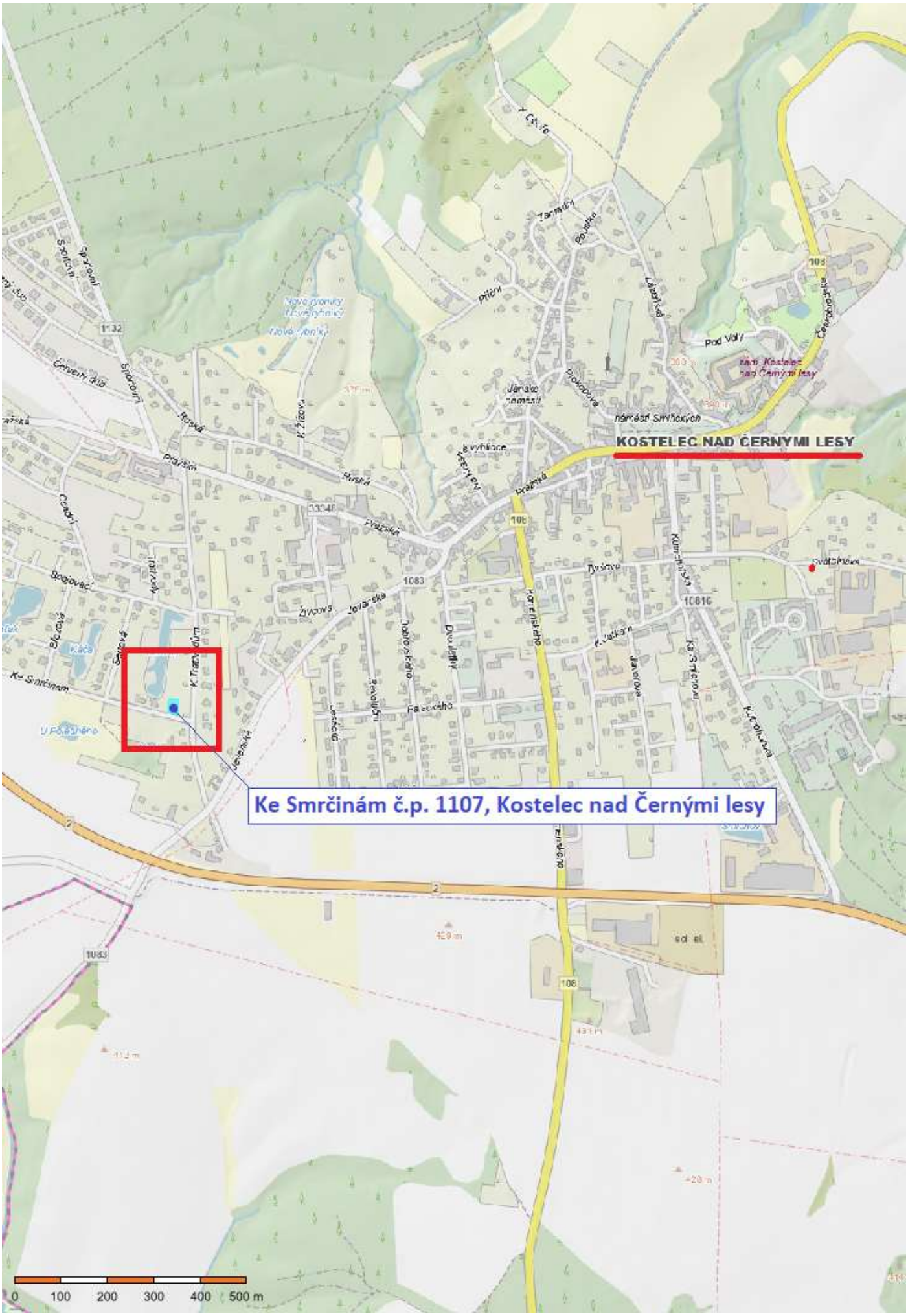
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 22.01.2026 09:41:36*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


1310
1311/5
1312
1311/6
1313/1
1311/7
0 2 4 6 8 10 m


1306/1
1304
1311/5
1310
1307
15
1312
1313/2
1313/1
1311/6
1308
1311/7
1309
K Trativodům
1160
1158/3
1161
1159
1157
1158/1
1156
5
10
15
20
25 m


KOSTELEC NAD ČERNÝMI LESY
Ke Smrčinám č.p. 1107, Kostelec nad Černými lesy
0
100
200
300
400
500 m












1107





