

Znalecký posudek č. 027590/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parcelní číslo st. 405, jehož součástí je rodinný dům č.p. 127, pozemku parcelní číslo st. 1155, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
IČO: 888 87 537
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 12015/25-28
ze dne 30. 03. 2026 (doručeno 01. 04. 2026)

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Posudek vypracoval:

Ing. Michal Hradil, znalec
IČO: 025 97 233
Botanická 59/65
602 00 Brno

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 05. 05. 2026

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 15. 05. 2026

Výtisk: el. verze

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	3
1.1.	Zadání posudku	3
1.2.	Účel posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	3
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	3
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	3
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	3
2.4.	Místní šetření	4
2.5.	Literatura	4
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	4
3.	NÁLEZ	4
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	4
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	4
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje	4
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	5
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	5
3.2.4.	Kopie katastrální mapy	5
3.2.5.	Kopie územního plánu	6
3.3.	Popis oceňovaných nemovitých věcí	6
3.3.1.	Základní popis lokality	6
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování	6
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění	6
3.3.4.	Stavební pozemky	7
3.3.5.	Rodinný dům č.p. 127	7
3.3.6.	Příslušenství rodinného domu č.p. 127 a venkovní úpravy	8
4.	POSUDEK	8
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	8
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	9
4.2.1.	Popis	9
4.2.2.	Výměry pro ocenění	9
4.2.3.	Analýza trhu	10
4.2.4.	Databáze uskutečněných prodejů	10
4.2.5.	Odhad ceny obvyklé metodou porovnání	14
4.3.	Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	16
4.3.1.	Ocenění pozemků dle § 3 a 4	16
4.3.2.	Vedlejší stavby dle § 16	17
4.3.3.	Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství	17
4.3.4.	Ocenění garáže dle § 37	18
4.3.5.	Určení zjištěné ceny	19
5.	ODŮVODNĚNÍ	19
5.1.	Rekapitulace cen	19
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	19
5.3.	Kontrola postupu	19
5.4.	Podmínky správnosti závěru	20
6.	ZÁVĚR	20
7.	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 027590/2026	21
7.1.	Mapové podklady	21
7.2.	Fotodokumentace	22
7.3.	Výpis z katastru nemovitostí	24

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 12015/25-28 ze dne 30. 03. 2026:

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1169, tedy pozemek parcelní číslo st. 405, jehož součástí je rodinný dům č.p. 127, pozemek parcelní číslo st. 1155, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemky parcelní číslo 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 12015/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1169 pro katastrální území Pchery ze dne 30. 03. 2026

Usnesení č.j. 189 EX 12015/25-28 ze dne 30. 03. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Pchery

Informace z portálu www.mapy.cz

Informace z portálu www.risy.cz

Informace z portálu www.cuzk.cz

Informace z Malého lexikonu obcí 2025

Místní šetření ze dne 05. 05. 2026

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 05. 05. 2026. Povinný nereagoval na písemnou výzvu o součinnost, v místě nebyl nikdo zastížen, vstup do objektu nebyl znalci umožněn, ohledání stavby proběhlo pouze z exteriéru.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek 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.

Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1

Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0

Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovitých věcí ke dni ocenění v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na listu vlastnictví č. 1169 vedeném pro katastrální území Pchery.

Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění jsou pozemky, včetně všech jejich součástí, tedy rodinného domu č.p. 127, garáže, vedlejší stavby a venkovních úprav. Výměra pozemků byla převzata z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry objektů byly převzaty z veřejné evidence, jejich ověření na místě nebylo možné.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1169 je

pan Michal Hudec, nar. dne 20. 01. 1978

trvale bytem 273 08 Pchery, Lomená č.p. 127

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 405 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 102,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 127, pozemku parcelní číslo st. 1155 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 46,0 m², jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., pozemku parcelní číslo 670/20 – zahrada o celkové výměře 133,0 m² a pozemku parcelní číslo 1589 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 104,0 m² v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví nejsou k nemovitým věcem evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení užívání. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví ani případná nájemní práva nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

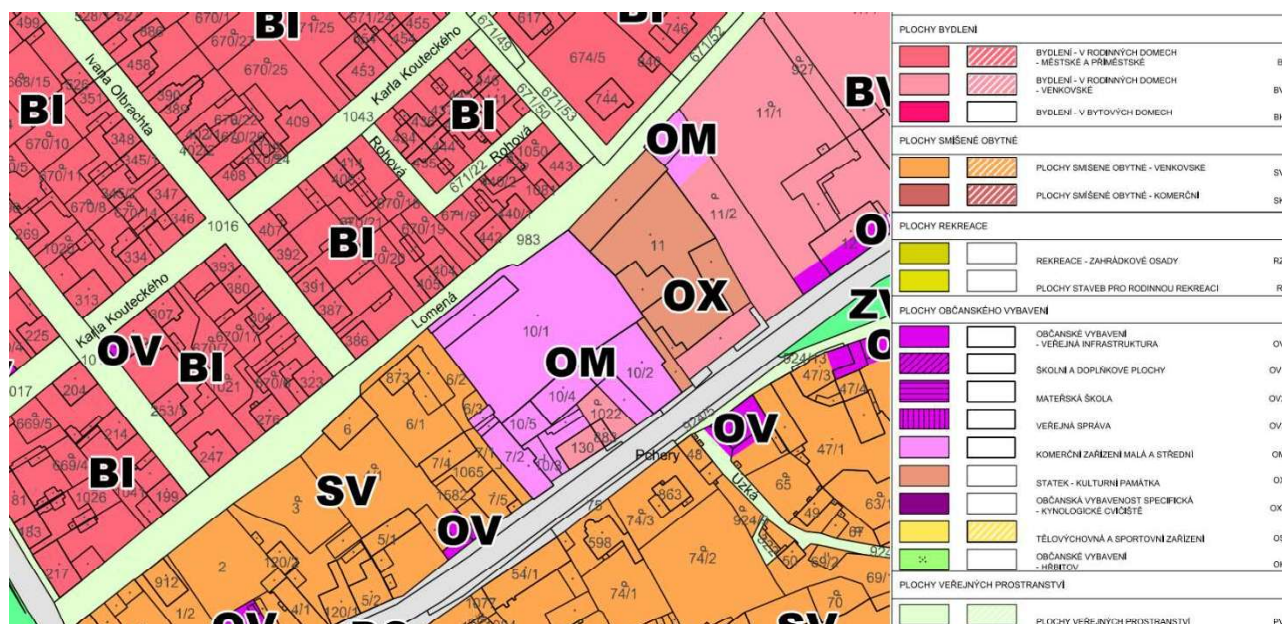
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Pchery s pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery.

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Pchery, katastrálním území Pchery. Obec Pchery náleží pod okres Kladno, Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kladno. Obec Pchery sousedí na jihu katastrálního území s územím města Kladna. Na území této obce má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 2 015 obyvatel.

Z občanské vybavenosti je v obci mateřská školka a základní škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště, v obci má ordinaci lékař. Z další občanské vybavenosti je v obci kostel, hřbitov, poštovní úřad, kulturní dům a obchod se základním sortimentem.

Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Obec je plynofikována.

Oceňované nemovité věci se nachází v centru obce.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovité věci jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci, ulici Lomená, parkování je možné na pozemcích v jednotném funkčním celku případně v garáži. Obec Pchery je napojena na síť silnic, v blízkosti obce se nachází nájezd na dálnici D7.

Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek. Nejbližší zastávka autobusu je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena přibližně 250 m.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci jsou pozemky, jejichž součástí je rodinný dům včetně příslušenství. Jedná se o dvojdoměk, který je přízemní, není podsklepený a je zastřešený sedlovou střechou s využívaným obytným podkrovím. Příslušenství stavby tvoří stavba garáže, vedlejší stavba zahradního wellness domku a venkovní úpravy

v běžném rozsahu a provedení. Stavba je ke dni ocenění užívána vlastníkem k trvalému bydlení.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589, evidované jako zastavěná plocha a nádvoří, zahrada a ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.

Pozemek parcelní číslo st. 405 je zcela zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 127, pozemek parcelní číslo st. 1155 je zcela zastavěn stavbou garáže s dílnou. Pozemky parcelní číslo 670/20 a 1589 jsou z části zastavěny vedlejší stavbou, zbylá část tvoří zahradu za domem. Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny k hranici pozemků. Pozemky jsou přístupné po pozemcích ve vlastnictví obce. Celková plocha pozemků je v místě standardní, tvar nemá negativní vliv na jejich využití. Pozemky jsou rovinné. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy a objekty občanského vybavení.

V obci Pchery není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Rodinný dům č.p. 127

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 127, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 405 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno. Objekt je dvojdomkem, okolní zástavbu tvoří převážně obdobné rodinné domy. Dům je přízemní, není podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou, podkroví je užíváno jako obytné. Stavba byla dle evidence dokončena v roce 1945, přibližně před deseti lety byla naposledy rekonstruována, včetně rozšíření půdní vestavby.

Stavba je založena na betonových základových pásech izolovaných proti zemní vlhkosti. Konstruktivní systém je stěnový, svislé konstrukce zděné z cihelného zdiva, tloušťka stěn převážně 45 cm, obvodové stěny opatřeny kontaktním zateplovacím systémem. Vodorovné konstrukce jsou polospalné s rovnými podhledy omítnutými, případně šikmými podhledy v podkroví. Konstrukci sedlové střechy tvoří dřevěný krov, krytina skládaná z keramických tašek. Klempířské konstrukce kompletní z plechu, střecha opatřena žlaby a svody, okna opatřena parapety. Bleskosvod není na stavbě instalován. Výplně otvorů tvoří plastová okna zasklená izolačním dvojsklem. Vnitřní stěny a příčky jsou také zděné z cihelného zdiva. Vnitřní dveře pravděpodobně v obložkových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky, případně keramický obklad v běžném rozsahu v koupelně a kuchyni. Povrchovou úpravu fasády tvoří probarvená strukturovaná omítka. Nášlapné vrstvy podlah tvořeny pravděpodobně laminátovými vlysy a keramickou dlažbou.

Stavba je napojena na elektrickou energii, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba je napojena na plyn. Vytápění objektu je ústřední, plynovým kotlem, ohřev teplé užitkové vody napojen pravděpodobně na systém vytápění.

Rodinný dům je přibližně čtvercového půdorysu přístupný ze dvora po venkovním schodišti. Objekt není podsklepený. Vstup do objektu nebyl znalci umožněn, v objektu se dle evidence nachází jedna bytová jednotka, sociální zázemí a kuchyně se nachází pravděpodobně v prvním nadzemním podlaží v podkroví jsou pak obytné pokoje.

Dům je celkově v dobrém technickém stavu s drobnými závadami a nedodělkami. Vnitřní vybavení je pravděpodobně kompletní a funkční. Stavba je ke dni ocenění užívána k trvalému bydlení.

3.3.6. Příslušenství rodinného domu č.p. 127 a venkovní úpravy

Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy ve standardním rozsahu a provedení, zpevněné plochy a oplocení pozemků. Na pozemku parcelní číslo st. 1155 se nachází stavba zděné garáže s dílnou v dobrém technickém stavu, rekonstruovaná přibližně ve stejné době jako rodinný dům. Stavba má využívané podkroví a je vytápěná plynovým kotlem. Na pozemcích užívaných jako zahrada byla zjištěna montovaná vedlejší stavba užívaná jako zahradní wellness domek. K rodinnému domu jsou provedeny přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu. Vedlejší stavby jsou napojeny z rodinného domu.

4. POSUDEK

4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodeje porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užitá metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užitá multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání. Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodeje, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 127, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 405 včetně příslušenství v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno, včetně příslušenství. Jedná se o přízemní dvojdomek, s jedním bytem, který není podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou s obytným podkrovím. Příslušenství stavby tvoří garáž s dílnou a využívaným podkrovím a zahradní wellness domek. Dalším příslušenstvím jsou venkovní úpravy v běžném rozsahu a provedení. Rodinný dům je starší objekt po kompletní rekonstrukci s nadstavbou obytného podkroví. Vnitřní vybavení stavby je kompletní a funkční. Nejsou předpokládány žádné nutné investice do rekonstrukce rodinného domu.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celkový obestavěný prostor stavby činí 522,0 m³, zastavěná plocha obytných nadzemních podlaží stavby činí 198,0 m², celková zastavěná plocha stavby hlavní činí 102,0 m², celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 385,0 m².

4. 2. 3. Analýza trhu

Prodeje rodinných domů jsou v obci Pchery poměrně běžné. Celkově se jedná o lokalitu převážně řadových rodinných domů nebo dvojdomků. Příslušenství staveb v lokalitě je různého rozsahu. Stavba je starší objekt po kompletní rekonstrukci, segmentem trhu jsou tedy starší rodinné domy po částečné nebo kompletní rekonstrukci. Ke dni ocenění nabídka obdobných rodinných domů v místě přibližně odpovídá poptávce.

Využití pozemků a staveb pro účely bydlení je nejlepším možným využitím oceňovaných nemovitých věcí.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

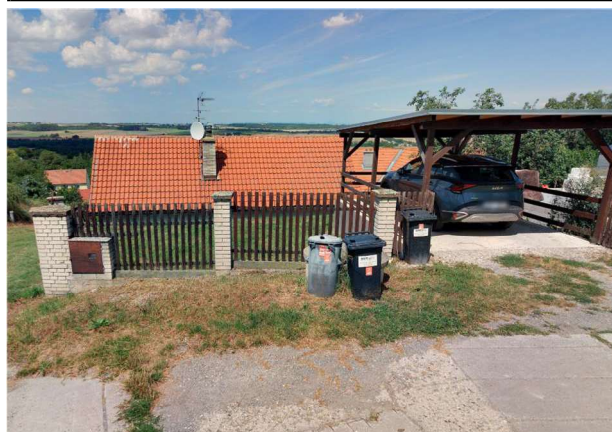
Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 4139/2025 - 203	Datum	06/06/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Ivana Olbrachta, poloha v centru obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 486,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří po kompletní rekonstrukci celkově v mírně lepším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 115,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, garáž, vedlejší stavby, standardní venkovní úpravy, trvalé porosty			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			4 400 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 4927/2025 - 203	Datum	05/07/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice V Ořeňovce, poloha v centru obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 455,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří po kompletní rekonstrukci celkově v mírně lepším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt s využívaným podkrovím, celková zastavěná plocha obytl. podlaží činila 206,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, garáž, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy, trvalé porosty			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Dvojdomek, starší prodej			
Celková sjednaná cena			5 490 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 7560/2025 - 203	Datum	08/10/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Na Skále, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 351,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novější objekt po částečné rekonstrukci celkově v mírně lepším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 92,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			7 207 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 8521/2025 - 203	Datum	13/11/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice U Dobré Vody, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 488,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří po částečné rekonstrukci celkově v horším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 70,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, garáž, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy, trvalé porosty			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům			
Celková sjednaná cena			4 300 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 9023/2025 - 203	Datum	02/12/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Jeronýmova, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 142,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří v původním stavu celkově ve výrazně horším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 50,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Podstandardní vybavení, vedlejší stavba, podstandardní venkovní úpravy, trvalé porosty			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Řadový rodinný dům			
Celková sjednaná cena			2 200 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 6	Zdroj	KN - V - 384/2026 - 203	Datum	19/01/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice K Horce, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 252,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novější objekt po částečné rekonstrukci celkové v horším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 106,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Dvojdomek			
Celková sjednaná cena			3 940 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 7	Zdroj	KN - V - 1744/2026 - 203	Datum	04/03/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Sportovní, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 404,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří po kompletní rekonstrukci celkové v mírně lepším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 110,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, vedlejší stavba, podstandardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící dům			
Celková sjednaná cena			4 800 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 8	Zdroj	KN - V - 2710/2026 - 203	Datum	07/04/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Kolmá, poloha v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 425,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Objekt obdobného stáří po částečné rekonstrukci celkově v horším technickém stavu			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, celková zastavěná plocha obytných podlaží činila 89,0 m ²			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Standardní vybavení, garáž, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy, trvalé porosty			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Dvojdomek			
Celková sjednaná cena			5 100 000,00 Kč		



4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů obdobných rodinných domů ve stejné obci. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m² zastavěné plochy obytných podlaží staveb. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb starších rodinných domů ve stejné obci získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňované nemovité věci byly určeny následující koeficienty úpravy:

K₁ - koeficient úpravy dle polohy - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, všechny uvedené příklady se nacházejí ve stejné obci, vyhodnocuje se dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, dostupnost hromadné dopravy a občanského vybavení situovaného převážně v centru obce. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.

K₂ - koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, všechny uvedené příklady mají obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod, plyn a kanalizaci. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak také poměr mezi zastavěnou plochou a celkovou plochou. Všechny pozemky pod stavbami v uvedených příkladech jsou v územním plánu obce vedeny obdobně jako plochy bydlení.

K₃ - koeficient úpravy dle technického stavu - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, posuzovaný objekt je celkově v dobrém technickém stavu, nejsou předpokládány nutné investice do jeho rekonstrukce. Uvedené příklady jsou stavby obdobného stáří případně novější objekty v různém technickém stavu, v době prodeje po částečné nebo kompletní rekonstrukci. Technickým stavem se rozumí celkový stav objektu, jelikož u příkladů nelze zjišťovat drobné závady a případné lokální

poruchy. Hlavním faktorem je tedy předpokládaná další životnost staveb a případná nutnost investic do renovace objektů.

K_4 - koeficient úpravy dle velikosti objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou různého rozsahu, co se obytných ploch týká. Jelikož je měrnou jednotkou pro porovnání zastavěná plocha obytných podlaží staveb, jejich absolutní velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem, klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu naopak snížena. Příklady jsou přízemní stavby.

K_5 - koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako zpevněné plochy nebo oplocení pozemků, vybavením pak technické vybavení stavby. Posuzovaná stavba má příslušenství v podobě nadstandardní stavby garáže a zahradního wellness domku. Vnitřní vybavení je předpokládáno jako standardní, kompletní a funkční.

K_6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespádají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto koeficientu je provedeno navýšení ceny u prodeje staršího data vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Určení ceny rodinného domu č.p. 127 včetně příslušenství v k.ú. Pchery metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m ²	K_0	JC_R Kč/m ²	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m ²
Prodej č. 1	4 400 000,00	115,0	1,00	38 260,87	1,00	0,98	0,95	0,96	1,05	1,04	37 342,07
Prodej č. 2	5 490 000,00	206,0	1,00	26 650,49	1,00	0,98	0,95	1,00	1,05	1,04	27 094,27
Prodej č. 3	7 207 000,00	92,0	1,00	78 336,96	1,01	1,01	0,95	0,95	1,10	1,01	80 125,49
Prodej č. 4	4 300 000,00	70,0	1,00	61 428,57	1,01	0,98	1,10	0,94	1,00	1,00	62 869,27
Prodej č. 5	2 200 000,00	50,0	1,00	44 000,00	1,01	1,05	1,20	0,92	1,15	1,00	59 242,08
Prodej č. 6	3 940 000,00	106,0	1,00	37 169,81	1,01	1,03	1,10	0,95	1,10	1,00	44 448,58
Prodej č. 7	4 800 000,00	110,0	1,00	43 636,36	1,01	1,00	0,95	0,96	1,10	1,00	44 213,76
Prodej č. 8	5 100 000,00	89,0	1,00	57 303,37	1,01	0,99	1,10	0,95	1,05	1,00	62 869,84
Průměr základních upravených jednotkových cen											Kč/m ² 52 275,67
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny											Kč/m ² 15 937,29
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková zastavěná plocha obytných podlaží											m ² 198,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 7 195 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 13 506 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 10 351 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
Plocha	Celková zastavěná plocha všech obytných podlaží staveb hlavních										
K_0	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje $K_0 = 1,00$; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC_R	Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$										
K_1	Koeficient úpravy dle polohy stavby										
K_2	Koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku										
K_3	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby										
K_4	Koeficient úpravy dle velikosti objektu										
K_5	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby										
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí, tedy rodinného domu včetně příslušenství se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 7.195.000,00 Kč až 13.506.000,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 10.351.000,00 Kč.

4.3. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4.3.1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha, jiná plocha
Celková výměra pozemku: 385,0 m²

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589				
Obec				Pchery
Katastrální území				Pchery
Kraj				Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025		2 015
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC _v (Kč/m ²)		6004
Plocha pozemků		P (m ²)		385
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	II.	2001 – 5000 obyvatel	0,80
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	II.	Sousedí s Kladnem	1,03
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost	0,95
Základní cena stavebního pozemku		ZC = ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆		ZC
				2538
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
P ₇	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₈	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₉	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
Index trhu		I _T = P ₆ * P ₇ * P ₈ * P ₉ * (1+EP ₁)		I _T
				1,0000
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
P ₁	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
P ₂	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
P ₅	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P ₆	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		I _o = 1+EP ₁		I _o
				1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P ₃	Poloha pozemku v obci	I.	Centrum obce	0,03
P ₄	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná	0,00
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, park. na pozem	0,01
P ₇	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 m do 1000 m od pozemku	-0,02
P ₈	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		I _P = P ₁ * (1+EP ₁)		I _P
				1,0600
Cena pozemku celkem		CP = ZC * I _T * I _o * I _P * P		CP (Kč)
				1 035 757,80

4.3.2. Vedlejší stavby dle § 16

Druh stavby: montovaná konstrukce, nepodsklepená stavba, sedlová střecha
Zastavěná plocha: 43,4 m²
Celkový obestavěný prostor objektu: 43,4 * 3,2 = 138,9 m³

Ocenění dle § 16 vyhlášky

Zahradní wellness domek na pozemcích parcelní číslo 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery					
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky				typ	E I
Základní cena dle typu vedlejší stavby z přílohy č. 14 vyhlášky			ZC	Kč/m ³	970,00
Obestavěný prostor stavby			OP	m ³	138,90
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	0,900
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₁	-	3,144
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S = standardní provedení, C = chybí, P = podstandní provedení, N = nadstandartní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n _i
1	Základy	Betonové základové patky	S	0,07700	0,00000
2	Obvodové stěny	Montované dřevěné a lexanové	S	0,27400	0,00000
3	Stropy	Chybí	C	0,20200	-0,37410
4	Krov	Dřevěný krov	S	0,10900	0,00000
5	Krytina	Asfaltové šablony	S	0,06800	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu	S	0,01800	0,00000
7	Úpravy povrchů	Nátěr	S	0,05200	0,00000
8	Schodiště	Chybí	C	0,03600	-0,06667
9	Dveře	Lexanové	P	0,03000	-0,03000
10	Okna	Chybí	C	0,01300	-0,02408
11	Podlahy	Cementový potěr	S	0,08200	0,00000
12	Elektroinstalace	Elektroinstalace, vodovod, kanalizace	N	0,03900	0,03900
	Celkem			1,00000	-0,45585
Koeficient vybavení stavby			K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,75384
Základní jednotková cena upravená		ZC * K ₄ * K ₅ * K ₁	ZCU	Kč/m ³	2 069,08
Koeficient úpravy ceny stavby		I _T * I _P (dle pozemku)	pp	-	1,0600
Opotřebení stavby			o	-	13,00%
Cena vedlejší stavby		OP * ZCU * pp * (1-(o/100))	CB	Kč	265 035,41

4.3.3. Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství

Druh stavby: zděný dům, nepodsklepená stavba, sedlová střecha
Zastavěná plocha: 102,0 m²
Celkový obestavěný prostor objektu: 102,0 * 3,8 + 96,0 * 2,8 * 0,5 = 522,0 m³

Ocenění rodinného domu dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 127 na pozemku parcelní číslo st. 405				
Obec				Pchery
Katastrální území				Pchery
Kraj				Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2025		2 015
Základní cena		příloha č. 24, tab. 1 ZC Kč/m ³		5 135,00
Obestavěný prostor		OP (m ³)		522,00
Konstrukce a vybavení rodinných domů, tab. č. 2, příloha č. 24 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
V ₁	Druh stavby	II.	Dvojdomek/dům řadový	-0,01
V ₂	Provedení obvodových stěn	IV.	Dřevostavby/stavby zateplené	0,04
V ₃	Tloušťka obvodových stěn	III.	Více než 45 cm	0,03
V ₄	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
V ₅	Napojení na sítě	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
V ₆	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední/etážové/dálkové	0,00
V ₇	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné standardní provedení	0,00
V ₈	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
V ₉	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
V ₁₀	Vedlejší stavby	II.	Bez vedlejších staveb/oceněny samostatně	0,00
V ₁₁	Pozemky ve funkčním celku	II.	Od 300m2 do 800m2 celkem	0,00
V ₁₂	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
V ₁₃	Stavebně technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
s	Koeficient úpravy na stáří	s = 1 - 0,005 * stáří stavby v rocích		25
		I _V = (1+EV ₁) * (V ₁₃ * s)		I _V
				1,0063
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
Index trhu dle pozemku		I _T = P ₆ * P ₇ * P ₈ * P ₉ * (1+EP ₁)		I _T
				1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
Index polohy dle pozemku		I _P = P ₁ * (1+EP ₁)		I _P
				1,0600
Cena stavby		CP = ZC * I _V * OP * I _T * I _P		CB _P (Kč)
				2 859 056,31

4. 3. 4. Ocenění garáže dle § 37

Druh stavby: zděná stavba, využívané podkroví
Zastavěná plocha: 46,0 m²
Celkový obestavěný prostor objektu: 46,0 * 2,8 + 46,0 * 2,4 * 0,5 = 184,0 m³

Ocenění garáže dle § 37 vyhlášky

Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1155				
Obec				Pchery
Katastrální území				Pchery
Kraj				Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2025		2 015
Základní cena		příloha č. 26, tab. 1 ZC Kč/m ³		6 419,00
Obestavěný prostor		OP (m ³)		184,00
Konstrukce a vybavení garáží, tab. č. 2, příloha č. 26 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
V ₁	Druh stavby	II.	Samostatně stojící garáž	0,00
V ₂	Konstrukce	III.	Obvodové zdivo tl. nad 30 cm	0,10
V ₃	Technické vybavení	V.	El. Proud 230V/400V, voda, vytápění, kanalizace, vrata s dál. ovládáním	0,10
V ₄	Příslušenství - venkovní úpravy	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
V ₅	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
V ₆	Stavebně technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
s	Koeficient úpravy na stáří	s = 1 - 0,005 * stáří stavby v rocích		31
		I _V = (1+ΣV _i) * (V ₁₀ * s)		I _V
				1,0140
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
Index trhu dle pozemku		I _T = P ₆ * P ₇ * P ₈ * P ₉ * (1+ΣP _i)		I _T
				1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
Index polohy dle pozemku		I _P = P ₁ * (1+ΣP _i)		I _P
				1,0600
Cena stavby		CP = ZC * I _V * OP * I _T * I _P		CB _P (Kč)
				1 269 489,22

4. 3. 5. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemky	Pchery	1	1 035 757,80
§ 16 Vedlejší stavba	Pchery	1	265 035,41
§ 35 Rodinný dům	Pchery	1	2 859 056,31
§ 37 Garáž	Pchery	1	1 269 489,22
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)			5 429 340,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 1169, tedy pozemek parcelní číslo st. 405, jehož součástí je rodinný dům č.p. 127, pozemek parcelní číslo st. 1155, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e. a pozemky parcelní číslo 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí 10.351.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí 5.429.340,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, starších rodinných domů byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě, ke dni ocenění. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s rozsahem staveb. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných skutečností tak, aby co nejvíce odpovídali oceňovaným nemovitým věcem v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovitých věcí nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění je rodinný dům včetně příslušenství v obci Pchery. Starší rodinné domy po částečné nebo kompletní rekonstrukci jsou v místě běžně obchodovány. Nabídka rodinných domů v místě ke dni ocenění přibližně odpovídá poptávce. Objekt je dvojdomek se standardní plochu pozemků. Samotná stavba je v dobrém technickém stavu, objekt lze bez omezení užívat k trvalému bydlení. Vnitřní vybavení objektu je kompletní a funkční. Stavba má nadstandardní příslušenství v podobě garáže s dílnou a zahradního wellness domku.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovitých věcí z veřejně dostupných databází a sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tři příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

Vlastník nemovitých věcí neumožnil řádné provedení místního šetření, tedy neumožnil vstup do rodinného domu. Znalec předpokládá, že celkový technický stav stavby odpovídá stavu jejího exteriéru. Vliv na správnost závěru by měl pouze extrémní stav interiéru, ať už nefunkční nebo silně poškozený interiér a vybavení, nebo naopak nadstandardní vybavení, které nebylo možno předvídat.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 1169, tj. pozemku **parcelní číslo st. 405**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 127**, pozemku **parcelní číslo st. 1155**, jehož součástí je **garáž bez č.p./č.e.** a pozemků **parcelní číslo 670/20 a 1589** v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určují ve výši:

10.351.000,00 Kč

Slovy: desetmilionůtřistapadesátjednatísíc korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027590/2026.

V Brně dne 15. 05. 2026

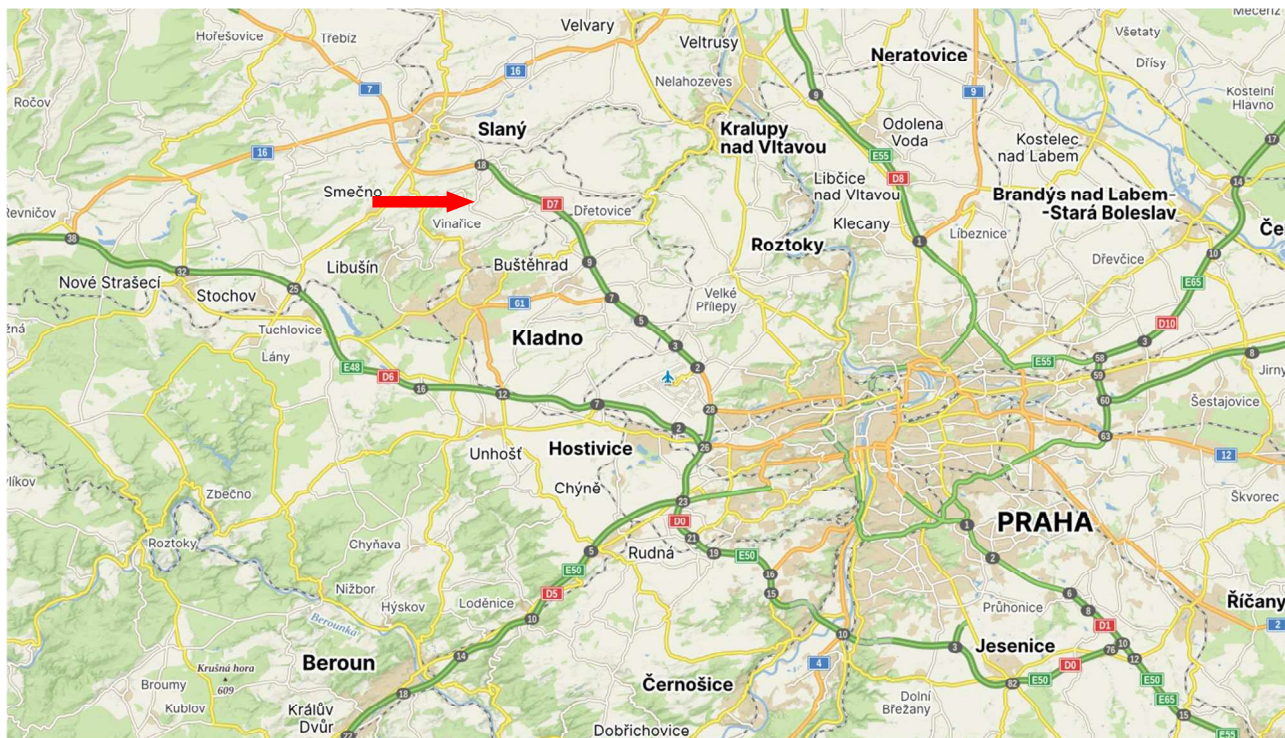
Ing. Michal
Hradil

Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.05.15
10:52:13 +02'00'

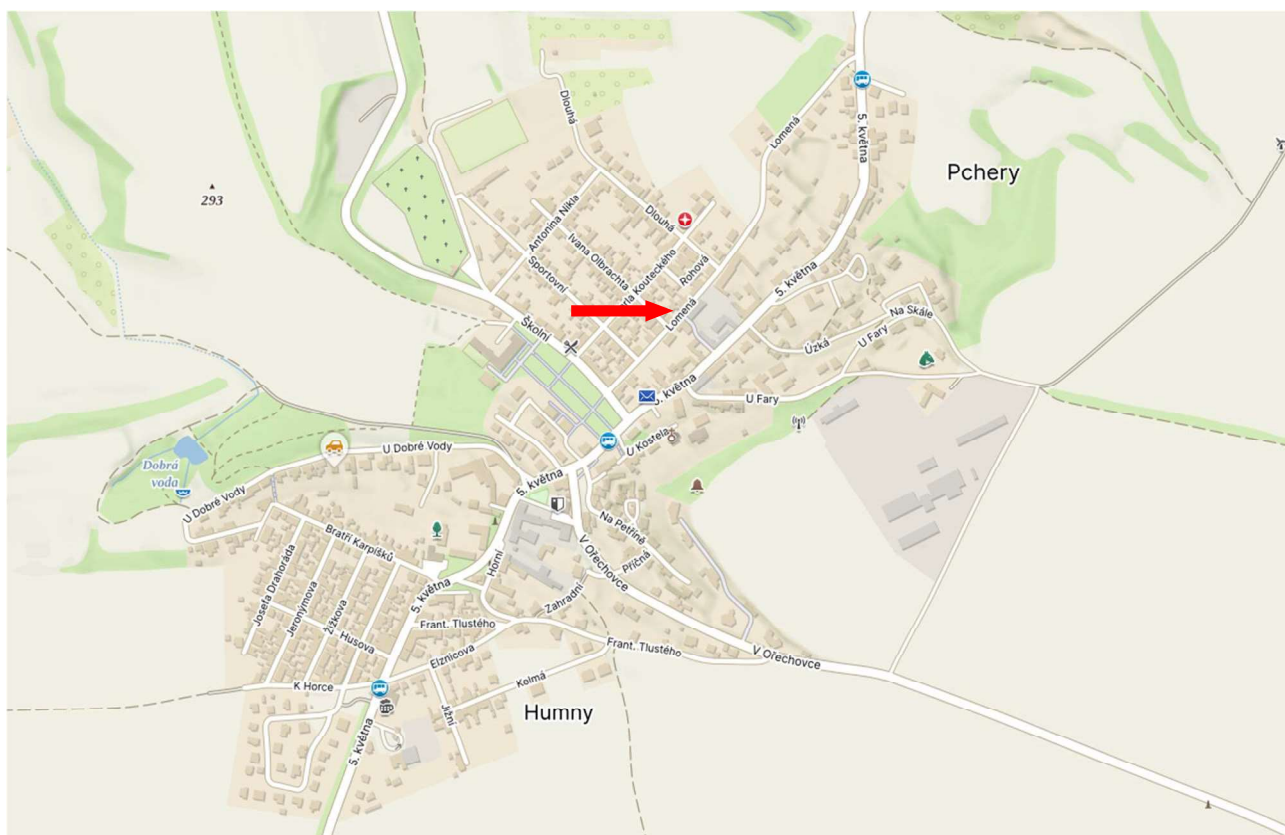
Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 027590/2026

7.1. Mapové podklady



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na rodinný dům č.p. 127 a na pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.



Pohled na rodinný dům č.p. 127 a na pozemky parcelní číslo st. 405, st. 1155, 670/20 a 1589 v katastrálním území Pchery, obci Pchery, okrese Kladno.



Pohled na rodinný dům č.p. 127 v obci Pchery; garáž bez č.p./č.e. na pozemku parcelní číslo st. 1155 v katastrálním území Pchery.

Prohlídka interiéru nebyla znalci vlastníkem umožněna.

7. 3. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 11:35:02		VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 11:35:02	
Okres: CZ0203 Kladno Kat.území: 720542 Pchery Obec: 532720 Pchery List vlastnictví: 1169		Okres: CZ0203 Kladno Kat.území: 720542 Pchery Obec: 532720 Pchery List vlastnictví: 1169	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu		Typ vztahu	
A Vlastník, jiný oprávněný Vlastnické právo Hudec Michal, Lomená 127, 27308 Pchery		16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:53:58. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kladno V-1360/2022-203	
B Nemovitosti Pozemky Parcela St. 405 Výměra[m2] Druh pozemku Výměra[m2] Druh pozemku 102 zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Pchery, č.p. 127, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 405 St. 1155 46 zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/ce, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1155 670/20 133 zahrada 1589 104 ostatní plocha jiná plocha		Zároveň zastavěná plocha a nádvoří Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000842354 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:53:58. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kladno V-1360/2022-203	
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů Typ vztahu		O Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek A a) ve výši 3.103.487,00 Kč s příslušenstvím b) budoucí pohledávky do celkové výše 3.458.661,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.2.2052 k zajištění pohledávek B - budoucí pohledávky do celkové výše 403.453,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.2.2052 Oprávnění pro Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054 Povinnost k Parcela: St. 1155, Parcela: St. 405, Parcela: 1589, Parcela: 670/20 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000842354 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:53:58. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kladno Pořadí k 16.02.2022 11:53 Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000842354 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:53:58. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kladno V-1360/2022-203	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek A a) ve výši 3.103.487,00 Kč s příslušenstvím b) budoucí pohledávky do celkové výše 3.458.661,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.2.2052 k zajištění pohledávek B - budoucí pohledávky do celkové výše 403.453,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.2.2052 Oprávnění pro Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 45317054 Povinnost k Parcela: St. 1155, Parcela: St. 405, Parcela: 1589, Parcela: 670/20 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000842354 ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:53:58. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kladno Pořadí k 17.01.2025 13:36 Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 13:36:26. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Kladno V-361/2025-203		Zároveň neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 13:36:26. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Kladno V-361/2025-203	
o Zákaz zřízení a zatížení po dobu trvání zástavního práva Oprávnění pro Prudens Investment a.s., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 17267722 Povinnost k Parcela: St. 1155, Parcela: St. 405, Parcela: 1589, Parcela: 670/20 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 13:36:26. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Kladno Pořadí k 17.01.2025 13:36		Zároveň neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 13:36:26. Zápis proveden dne 11.02.2025; uloženo na prac. Kladno V-361/2025-203	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkonová státní správa katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203. strana 2		Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkonová státní správa katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 11:35:02

Okres: C20203 Kladno Obec: 532720 Pchery
Kat.území: 720542 Pchery List vlastnictví: 1169
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 54.879,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a
Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000
Praha 9
Povinnost k
Parcela: St. 1155, Parcela: St. 405, Parcela: 1589, Parcela: 670/20
Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva
podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 42003-220/8070/26.01.2026-00198/1126.25/WM-1
ze dne 26.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 15:01:00. Zápis
proveden dne 17.02.2026.
Pořadí k 26.01.2026 15:01 V-571/2026-203

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Hudec Michal, Lomená 127, 27308 Pchery, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 12015/25-16 ze dne
05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 17:12:00. Zápis proveden
dne 08.12.2025; uloženo na prac. Praha
Z-61661/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
pověřený soudní exekutor : JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 695/38,
110 00 Praha 1
oprávněný: Prudens Investment a.s., IČ 17267722

Povinnost k

Parcela: St. 1155, Parcela: St. 405, Parcela: 1589, Parcela: 670/20
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 189 EX 12015/25-18 ze dne
05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 17:12:00. Zápis
proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Kladno
Z-4633/2025-203

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci unesení č. j. 189 EX
12015/25-18 ze dne 05.12.2025. Právní moc ke dni 08.01.2026. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.02.2026 23:04:27. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo
na prac. Kladno
Z-376/2026-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 11:35:02

Okres: C20203 Kladno Obec: 532720 Pchery
Kat.území: 720542 Pchery List vlastnictví: 1169
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 25.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2021 14:02:10.
Zápis proveden dne 18.05.2021.
Pro: Hudec Michal, Lomená 127, 27308 Pchery
RČ/IČO: [REDACTED]
V-3633/2021-203

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
670/20	11911	133

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

Vyhotovili:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Týžtořeno: 30.03.2026 11:49:25

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://czrk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4