

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 081919/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Voděrádky pro exekuční řízení č.j. 176 EX 00098/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

12 138 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.11.2025

Vyhotoveno: V Praze 14.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 146 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 76 Voděrádky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 415/31 (zahrada) v kat. území Voděrádky, obec Říčany, část obce Voděrádky, okres Praha-východ, zapsáno na LV 4757.

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 5.11.2025.

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 JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.10.2025 pod č.j. 176 EX 00098/21-267,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 5.11.2025,

- list vlastnictví č. 4757 ze dne 18.4.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.10.2025, 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 17.10.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 21.10.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4162/2025-209. Podání k okamžiku 2.4.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-46373/2024-101. Podání k okamžiku 12.8.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1462255,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7589/2025-209. Podání k okamžiku 17.6.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
- fotokopie Tržního odhadu ceny nemovitosti ze dne 2.7.2021, který vypracoval Dalibor Machala.
- ohledání proběhlo za účasti vlastníka nemovité věci p. Michala Fišera, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 popsána 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, územní 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.

Získaná 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 Říčany, k.ú. Voděrádky
Adresa nemovité věci: Trnková 76, 251 01 Říčany

Místopis

Město Říčany se nachází ve Středočeském kraji, cca 17 km jihozápadně od města Český Brod, cca 23 km severně od města Benešov a cca 19 km jihovýchodně od hlavního města Praha. Jedná se o město s 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 mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města Voděrádky v ulici Trnková č.p. 76 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Říčany, Voděrádky” se nachází cca 830 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Říčany” se nachází cca 3,6 km 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. 415/27 Město Říčany, Masarykovo nám. 53/40, 25101 Říčany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový, nepodsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z tvárnic Ytong a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2011. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Do střechy místy zatéká. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a komín. Okna domu jsou plastová s dvojskly a parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. Fasáda domu je zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází přístřešek, zastřešený bazén a dřevěná kůlna. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor rozdělený na zádveří, sklep s kotlem, chodbu, koupelnu se sprchou a WC, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou a komoru. Ve 2. NP je obytný prostor rozdělený na schodiště, pokoj, ložnici, koupelnu s vanou a WC a dětský pokoj. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba, plovoucí podlaha nebo laminátová podlaha. Obklady jsou keramické. V roce 2024 bylo vyplaveno 1. NP z důvodu vydatných dešťů. Celková podlahová plocha je 106 m².

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťuje tepelné čerpadlo a krbová kamna. Ohřev teplé vody zajišťuje tepelné čerpadlo.

Na pozemku parc. č. St. 146 stojí stavba rodinného domu č.p. 76. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 415/31 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 599 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 415/27, který je ve vlastnictví města Říčany.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 5.11.2025 za účasti vlastníka nemovité věci p. Michala Fišera, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: V roce 2024 bylo vyplaveno 1. NP rodinného domu z důvodu vydatných dešťů.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena
Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:	

- věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 208-164/2009 a článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 415/31 pro společnost ČEZ Distribuce, a. s.

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 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m² do 1 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Říčany - Voděrádky a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 76 Voděrádky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	106,00 m ²
Zastavěná plocha:	70,00 m ²
Výměra pozemku:	599,00 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 Říčany	
Lokalita:	Na Fabiáně č.p. 2374	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Říčany v ulici Na Fabiáně č.p. 2374. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu zděné konstrukce. Rodinný dům byl postaven v roce 2010. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 511 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	511,00 m ²	
Užitná plocha:	107,00 m ²	
Zastavěná plocha:	63,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
15 290 000 Kč	0,85	12 996 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
2.4.2025 (V-4162/2025-209)

Název:	Rodinný dům Praha - Lipany	
Lokalita:	Za statky č.p. 59	
Popis:	Řadový rodinný dům nacházející se v klidné části Prahy 10 Lipany, Za Statky. Tento dvoupodlažní cihlový dům s užitnou plochou 131 m ² stojí na pozemku o velikosti 479 m ² . V přízemí upoutá pozornost obývací pokoj s krbem. Navíc jsou ve všech oknech přízemí instalovány venkovní elektrické rolety pro zvýšené soukromí. Dům se nachází ve slepé ulici. Ke komfortu patří také garáž a jedno parkovací stání na pozemku. Celkově se jedná o velmi dobře udržovanou nemovitost.	
Pozemek:	479,00 m ²	
Užitná plocha:	152,00 m ²	
Zastavěná plocha:	89,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
13 800 000 Kč	0,88	12 144 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
12.8.2024 (V-46373/2024-101)

Název:	Rodinný dům Nupaky	
Lokalita:	Kruhová č.p. 543	
Popis:	Novostavba rodinného domu z roku 2020 v obci Nupaky, jen pár metrů od hranice Prahy. Dům o dispozici 4+KK a výměře 119 m ² . V přízemí naleznete vstupní chodbu s vestavěnými skříněmi, útulný obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem s vestavěnými spotřebiči, vstupem na terasu a do zahrady, špajz. Dále technickou místnost a WC. V patře tři samostatné, neprůchozí pokoje (ve dvou vestavěné skříně), koupelna s vanou a WC. Půdu lze využít jako úložný prostor. Dům je napojen na vodu, kanalizaci a elektřinu, vytápění řešeno tepelným čerpadlem. Napojen také na bezpečnostní systém. Udržovaná okrasná zahrada o velikosti 263 m ² s automatickou závlahou a zahradním domečkem na nářadí. Na pozemku parkovací stání pro dvě auta.	
Pozemek:	335,00 m ²	
Užitná plocha:	145,00 m ²	
Zastavěná plocha:	72,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,02	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
14 640 000 Kč	0,77	11 272 800 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
17.6.2025 (V-7589/2025-
209)

Minimální jednotková porovnávací cena	11 272 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 137 767 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 996 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	12 137 767 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	12 137 767 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 208-164/2009 a článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 415/31 pro společnost ČEZ Distribuce, a. s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

(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 tísní. 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 příslušné 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 K_1 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. 76 Voděrádky

12 137 767,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	12 137 767 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	12 138 000 Kč
slovy: Dvanáct milionů jedno sto třicet osm tisíc Kč	

Silné stránky

- příslušenství.

Slabé stránky

- zatéká do střechy,
- vyplaveno 1. NP rodinného domu.

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, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, 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. St. 146 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 76 Voděrádky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 415/31 (zahrada) v kat. území Voděrádky, obec Říčany, část obce Voděrádky, okres Praha-východ, zapsáno na LV 4757.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.138.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 146 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 76 Voděrádky, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 415/31 (zahrada) v kat. území Voděrádky, obec Říčany, část obce Voděrádky, okres Praha-východ, zapsáno na LV 4757.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- bazén, kůlna, přístřešek a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.138.000,- Kč**.

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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 208-164/2009 a článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 415/31 pro společnost ČEZ Distribuce, a. s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.128.000,- Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4757	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	13

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. Pavlína Rytířová

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.

Ing. Jiří Roub

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 prvního 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 081919/2025.

V Praze 14.11.2025



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 18.04.2025 04:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00098/21 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745529 Voděrádky

List vlastnictví: 4757

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Fišer Michal a Fišerová Gabriela, Trnková 76, Voděrádky, 25101 Říčany	780918/0170 795121/3171	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 146

70 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Voděrádky, č.p. 76, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 146

415/31

529 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 208-164/2009 a článku III. smlouvy

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 415/31

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.11.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.11.2010.

V-11438/2010-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 3.921.000,- Kč

- budoucí dluhy, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy do 23.9.2051, do výše 3.921.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 146, Parcela: 415/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení reg. č.
HY17624710 ze dne 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2017
08:48:04. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ

V-16759/2017-209

Pořadí k 19.10.2017 08:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2025 04:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745529 Voděrádky

List vlastnictví: 4757

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení reg. č. HY17624710 ze dne 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2017 08:48:04. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ V-16759/2017-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- bez písemného souhlasu zástavního věřitele

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení reg. č. HY17624710 ze dne 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2017 08:48:04. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ V-16759/2017-209

o **Zákaz zatížení**

- bez souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 146, Parcela: 415/31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení reg. č. HY17624710 ze dne 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2017 08:48:04. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ V-16759/2017-209

Pořadí k 19.10.2017 08:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Fišer Michal, Trnková 76, Voděrádky, 25101 Říčany,
RČ/IČO: 780918/0170

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00098/2021 -018 ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 15:15:48. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Cheb Z-2011/2021-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Fišer Michal, r.č. 780918/0170

Povinnost k

Parcela: St. 146, Parcela: 415/31

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb 176 EX-00098/2021 -065 ze dne 05.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 15:15:50. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Praha-východ Z-3905/2021-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2025 04:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745529 Voděrádky

List vlastnictví: 4757

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Fišer Michal, Trnková 76, Voděrádky, 25101 Říčany,
RČ/IČO: 780918/0170

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00472/2021 -014 ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 13:15:54. Zápis proveden dne 03.01.2022; uloženo na prac. Cheb
Z-5525/2021-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Michal Fišer, r.č. 780918/0170

Povinnost k

Parcela: St. 146, Parcela: 415/31

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb 176 EX-00472/2021 -061 ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 13:15:40. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Praha-východ
Z-12080/2021-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2011.

V-14143/2011-209

Pro: Fišer Michal a Fišerová Gabriela, Trnková 76, Voděrádky, 25101 RČ/IČO: 780918/0170
Říčany; společné jmění 795121/3171

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
415/31	52641	529

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.04.2025 05:11:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.































