

Znalecký posudek č. 008085/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parcelní číslo st. 173, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemku parcelní číslo 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav

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 4857/24-54
ze dne 27. 01. 2026 (doručeno 27. 01. 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: 23. 02. 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 26. 02. 2026

Výtisk: el. verze

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	4
1.1.	Zadání posudku	4
1.2.	Účel posudku	4
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	4
2.	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	4
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	4
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	4
2.4.	Místní šetření	5
2.5.	Literatura	5
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	5
3.	NÁLEZ	5
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	5
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	5
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje	5
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	6
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	6
3.2.4.	Kopie katastrální mapy	6
3.2.5.	Kopie územního plánu	6
3.3.	Popis oceňovaných nemovitých věcí	7
3.3.1.	Základní popis lokality	7
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování	7
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění	7
3.3.4.	Stavební pozemek	7
3.3.5.	Rodinný dům	8
3.3.6.	Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy	8
4.	POSUDEK	9
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	9
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	10
4.2.1.	Popis	10
4.2.2.	Výměry pro ocenění	10
4.2.3.	Analýza trhu	10
4.2.4.	Databáze uskutečněných prodejků	11
4.2.5.	Odhad ceny obvyklé metodou porovnání	15
4.3.	Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	17
4.3.1.	Ocenění stavebního pozemku dle § 3 a 4	17
4.3.2.	Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství	18
4.3.3.	Ocenění trvalých porostů dle § 46	18
4.3.4.	Určení zjištěné ceny	18
5.	ODŮVODNĚNÍ	19
5.1.	Rekapitulace cen	19
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	19
5.3.	Kontrola postupu	19
5.4.	Podmínky správnosti závěru	19
6.	ZÁVĚR	20

7.	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 008085/2026	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 4857/24-54 ze dne 27. 01. 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. 135, tedy pozemek parcelní číslo st. 173, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemek parcelní číslo 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav.

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 4857/24.

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. 135 pro katastrální území Újezdec u Luštěnic ze dne 27. 01. 2026

Usnesení č.j. 189 EX 4857/24-54 ze dne 27. 01. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Smilovice

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 a fotodokumentace ze dne 23. 02. 2026

Projektová dokumentace novostavby rodinného domu ze srpna 2020

Kolaudační souhlas ze dne 19. 05. 2020 vydaný Magistrátem města Mladá Boleslav

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23. 02. 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. Stejného dne znalec nahlédl do archivu Obecního úřadu obce Smilovice, kde pořídil kopii projektové dokumentace předmětného rodinného domu pro stavební povolení.

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 v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru, ke dni ocenění. 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. 135 vedeném pro katastrální území Újezdec u Luštěnic.

Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemky, včetně všech jejich součástí, tedy hlavně rodinného domu. Výměra pozemků byla převzata z veřejné evidence v katastru nemovitostí, výměry rodinného domu byly převzaty z projektové dokumentace, 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. 135 je

pan Mgr. Mário Červenka, MBA, nar. dne 31. 08. 1977

trvale bytem 919 22 Majcichov, č.p. 714, Slovenská republika

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí - pozemku parcelní číslo st. 173 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 102,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemku parcelní číslo 716/13 - trvalý travní porost o celkové výměře 831,0 m² v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav.

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 nemají pro toto ocenění 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

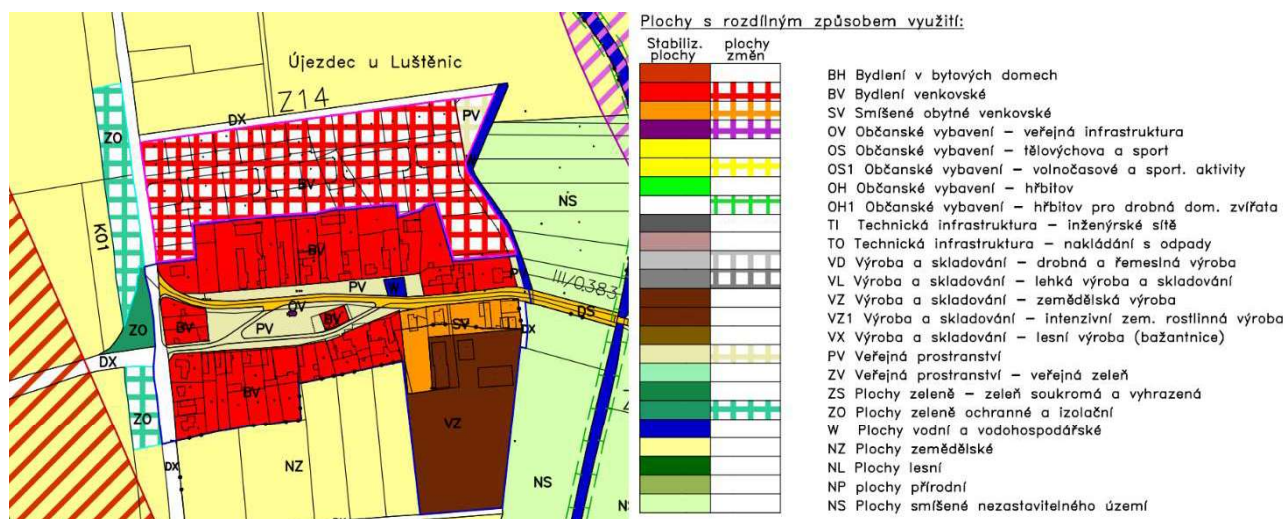
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Dle projektové dokumentace bylo v místě určeno střední radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo st. 173 a 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav.

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Smilovice s pozemky parcelní číslo st. 173 a 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic.

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Smilovice, katastrálním území Újezdec u Luštěnic. Obec Smilovice náleží pod okres Mladá Boleslav, Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Statutární město Mladá Boleslav. Smilovice leží přibližně deset kilometrů jižně od Mladé Boleslavi. Na území této obce má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 817 obyvatel.

Z občanské vybavenosti je v obci sportovní hřiště, kostel, hřbitov 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 místní části Újezdec, která není srostlá se sídelní částí obce, v lokalitě moderní výstavby. Občanská vybavenost obce v místě není dostupná.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovité věci jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci. Z místní komunikace je zbudován vjezd na pozemky, parkování je možné na zpevněných plochách na pozemcích.

Obec Smilovice je napojena na síť silnic, obcí prochází silnice I. třídy č. 38. Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálena přibližně 700 m od oceňovaných nemovitých věcí.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňované nemovité věci jsou pozemek, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemek užívaný s ním v jednotném funkčním celku včetně příslušenství. Jedná se o novostavbu rodinného domu, který není podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešený sedlovou střechou. Příslušenství stavby tvoří venkovní úpravy ve standardním provedení a minimálním rozsahu. Stavbu a pozemky je ke dni ocenění možno užívat k trvalému bydlení.

3. 3. 4. Stavební pozemek

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 173 a 716/13, evidované jako zastavěná plocha a nádvoří a trvalý travní porost v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavitelném území obce, v návrhových plochách venkovského bydlení.

Pozemek zahrady parcelní číslo 716/13 je zanedbaný, nachází se na něm odpad a zbytky stavebních materiálů. Na pozemku byl zjištěn také neevidovaný stožár s kamerami zabezpečení, pravděpodobně nefunkčními.

V místě je možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn. Pozemky jsou dobře dopravně dostupné z místní komunikace, ze které je zbudován vjezd na pozemky. Pozemek místí komunikace je však v soukromém vlastnictví a přístup k pozemkům není právně zajištěn. Výměra pozemků je dostatečná, tvar nemá negativní vliv na jejich využití. Pozemky jsou rovinné, v místě nejsou ztížené základové podmínky. Občanská vybavenost obce není v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

V obci Smilovice není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Rodinný dům

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 54, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 173 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav. Objekt je samostatně stojícím rodinným domem, okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Dům má dvě nadzemní podlaží, není podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví.

Oceňovaná stavba byla dokončena a zkolaudována v roce 2022. Stavba ke dni ocenění není užívána a pravděpodobně ani nikdy nebyla užívána k trvalému bydlení.

Stavba je založena na betonových základových pásech s izolací proti radonu a zemní vlhkosti. Konstruktivní systém je stěnový, svislé konstrukce zděné z keramických tvárnic. Konstrukci sedlové střechy tvoří dřevěný vaznicový krov, tepelná izolace mezi vaznice šikmá a vodorovná z minerální vlny. Střešní krytina skládaná z keramických glazovaných tašek. Klempířské konstrukce z poplastovaného plechu, oplechování střechy, žlaby, svody a parapety. Na stavbě je instalován bleskosvod. Výplně otvorů tvoří plastová okna, zasklená izolačním trojsklem. Vstupní dveře do objektu plastové, částečně prosklené. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z keramických tvárnic. Vnitřní dveře v obložkových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky a keramické obklady ve standardním rozsahu a provedení v sociálních zázemích. Strop v prvním nadzemním podlaží rovný omítnutý, v druhém nadzemním podlaží částečně zkosený opatřený podhledem v systému SDK. Fasáda provedena probarvenou silikátovou strukturovanou omítkou. Nášlapné vrstvy podlah interiéru tvořeny keramickou dlažbou a laminátovými vlysy.

Stavba je napojena na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn. Dům je vytápěn ústředně plynovým kotlem, v objektu instalovány plechové radiátory. Ohřev teplé užitkové vody zajištěn centrálně zásobníkem napojeným na zdroj tepla.

Rodinný dům je obdélníkového půdorysu. Vstup do domu je v úrovni upraveného terénu z chodníku. Na vstup do domu navazuje zádveří se schodištěm, ze kterého je přístupná technická místnost a chodba. Z technické místnosti je možný vstup přímo na zahradu za domem. Pod schodištěm je umístěn plynový kotel vytápění. Z chodby je přístupný jeden neprůchozí pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem a koupelna s WC. Z kuchyňského koutu je přístupná spíž. V druhém nadzemním podlaží schodiště ústí do chodby, ze které jsou přístupné čtyři neprůchozí obytné pokoje, a koupelna s WC. Z jednoho z obytných pokojů je přístupná druhá koupelna s WC.

V objektu zcela chybí kuchyňská linka, v obývacím pokoji je provedena příprava pro krbová kamna, které však nejsou v objektu instalovány. Koupelna v prvním nadzemním podlaží má být vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC. Koupelna přístupná z chodby ve druhém nadzemním podlaží má být vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, stejně jako druhá koupelna v druhém nadzemním podlaží přístupná z jednoho z obytných pokojů. Jelikož nebyl umožněn přístup do objektu nepodařilo se ověřit, zda je vybavení sociálních zázemí kompletní.

Dle místního šetření provedeného pouze z exteriéru je zřejmé, že ve stavbě částečně chybí vnitřní vybavení, tedy kuchyňská linka. Zbytek stavby je předpokládán jako dokončený, jelikož byla stavba platně zkolaudována. Na stavbě je mírně zanedbaná údržba, jelikož dlouhodobě není užívána.

3. 3. 6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy

Příslušenství stavby tvoří zpevněné plochy u domu. K domu byly provedeny přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu. Dle projektové dokumentace měla být

vyhotovena podzemní akumulární nádrž na jímání dešťové vody, její existenci se nepodařilo ověřit.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 prodejů, 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 pozemek parcelní číslo st. 173 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 včetně příslušenství. Stavba je samostatně stojícím rodinným domem, který má dvě nadzemní podlaží, není podsklepený a je zastřešený sedlovou střechou. Stavba je ke dni ocenění zkolaudována, s drobnými nedodělkami a částečně chybějícím vnitřním vybavením. Objekt nebyl od kolaudace užíván k trvalému bydlení. K objektu jsou provedeny přípojky inženýrských sítí.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celkový obestavěný prostor stavby dle evidence činí 856,0 m³, celková zastavěná plocha stavby hlavní činí 102,0 m², zastavěná plocha obytných nadzemních podlaží stavby činí 204,0 m², celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 933,0 m².

4. 2. 3. Analýza trhu

Prodeje novostaveb rodinných domů jsou v obci Smilovice a okolních obcích obvyklé. Jedná o lokalitu atypických jednobytových domů, v lokalitě ke dni ocenění probíhá výstavba staveb pro bydlení. Příslušenství staveb v lokalitě je různého rozsahu. Segmentem trhu jsou tedy dokončené novostavby rodinných domů. Ke dni ocenění nabídka obdobných rodinných domů převyšuje poptávku.

Využití stavby pro účely bydlení je nejlepším možným využitím oceňovaných nemovitých věcí.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 674/2025 - 207	Datum	27/01/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Kosořice v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 796,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 06/2023			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 159,0 m ² , obestavěný prostor 1.054,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, garáž součástí domu, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			12 290 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 4334/2025 - 207	Datum	23/05/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ve stejné lokalitě			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 886,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 10/2021			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, zastavěná plocha 115,0 m ² , obestavěný prostor 550,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, vedlejší stavby, nadstandardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			10 990 000,00 Kč		



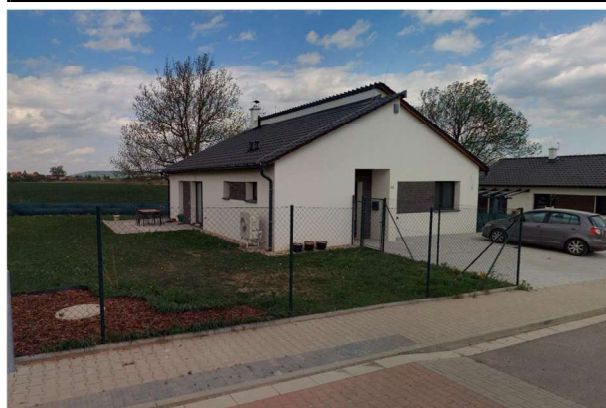
Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 5292/2025 - 207	Datum	18/06/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Čachovice v okrajové části Struhy			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 439,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 11/2024			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt s obytným podkrovím, zastavěná plocha 99,0 m ² , obestavěný prostor 662,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Dvojdomek, starší prodej			
Celková sjednaná cena			7 000 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 7131/2025 - 207	Datum	15/08/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Kosořice v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 718,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 06/2023			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 159,0 m ² , obestavěný prostor 1.054,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, garáž součástí domu, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			12 075 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 8082/2025 - 207	Datum	15/09/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu ve stejné obci, ve stejné lokalitě			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 882,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 07/2021			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt, zastavěná plocha 137,0 m ² , obestavěný prostor 703,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, vedlejší stavba, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům			
Celková sjednaná cena			10 750 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 6	Zdroj	KN - V - 8354/2025 - 207	Datum	23/09/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Kosořice v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 875,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 06/2023			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 188,0 m ² , obestavěný prostor 1.216,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, garáž součástí domu, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům			
Celková sjednaná cena			13 800 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 7	Zdroj	KN - V - 8509/2025 - 207	Datum	26/09/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Čachovice v okrajové části Struhy			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 438,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 11/2024			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Přízemní objekt s obytným podkrovím, zastavěná plocha 98,0 m ² , obestavěný prostor 662,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Dvojdomek			
Celková sjednaná cena			9 300 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 8	Zdroj	KN - V - 10266/2025 - 207	Datum	20/11/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy stavby	Stavba rodinného domu v sousední obci Kosořice v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle pozemků	Plocha pozemků celkem činila 913,0 m ²			
K ₃	Úprava dle technického stavu	Novostavba, dokončení 06/2023			
K ₄	Úprava dle velikosti objektu	Dvoupodlažní objekt, zastavěná plocha 153,0 m ² , obestavěný prostor 1.140,0 m ³			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Nadstandardní vybavení, bez vedlejších staveb, garáž součástí domu, standardní venkovní úpravy			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Samostatně stojící rodinný dům			
Celková sjednaná cena			13 090 000,00 Kč		



4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů obdobných novostaveb rodinných domů ve stejné obci a okolí. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m³ obestavěného prostoru staveb. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb ve stejné lokalitě.

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 lokalitě případně v sousedních obcích, vyhodnocuje se dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, dostupnost hromadné dopravy a občanského vybavení, které je situované převážně v centrech obcí. 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 1,0, všechny uvedené příklady mají obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn, případně horší v lokalitách bez možnosti napojení na plyn. 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 územních plánech obcí vedeny obdobně jako plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné.

K₃ - koeficient úpravy dle technického stavu - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, posuzovaný objekt je moderní novostavbou rodinného domu, který je kompletně dokončen v souladu s projektovou dokumentací. Uvedené příklady jsou novostavby ve velmi dobrém technickém stavu, kompletně dokončené a zkolaudované ke dni prodeje. 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.

K₄ - koeficient úpravy dle velikosti objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, jelikož je měrnou jednotkou pro porovnání obestavěný prostor 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. Uvedené příklady jsou různého rozsahu, příklady jsou převážně dvoupodlažní stavby, případně přízemní s využívaným podkrovím. Součástí obestavěných prostorů jsou v některých příkladech i prostory garáží.

K₅ - 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 venkovní úpravy v podobě zpevněných ploch v minimálním rozsahu. Ke stavbě jsou provedeny přípojky inženýrských sítí. Stavba je podstandardně vybavena, jelikož zcela chybí zařízení kuchyně, v objektu je pravděpodobně násobné sociální zázemí.

K₆ - 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 konkrétním případě je provedena úprava cen u starších prodejů vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Výpočet

Určení ceny rodinného domu č.p. 54 na pozemku p.č. st. 173 v k.ú. Újezdec u Luštěnic metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	OP m ²	K ₀	JC _R Kč/m ³	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	JC _U Kč/m ²
Prodej č. 1	12 290 000,00	1 054,0	1,00	11 660,34	0,98	1,05	1,00	1,02	0,90	1,04	11 455,20
Prodej č. 2	10 990 000,00	550,0	1,00	19 981,82	1,00	1,01	1,00	0,94	0,80	1,02	15 480,12
Prodej č. 3	7 000 000,00	662,0	1,00	10 574,02	1,00	1,12	1,00	0,96	0,90	1,02	10 436,91
Prodej č. 4	12 075 000,00	1 054,0	1,00	11 456,36	0,98	1,06	1,00	1,02	0,90	1,01	11 034,24
Prodej č. 5	10 750 000,00	703,0	1,00	15 291,61	1,00	1,01	1,00	0,97	0,85	1,00	12 734,01
Prodej č. 6	13 800 000,00	1 216,0	1,00	11 348,68	0,98	1,03	1,00	1,05	0,90	1,00	10 825,32
Prodej č. 7	9 300 000,00	662,0	1,00	14 048,34	1,00	1,12	1,00	0,96	0,90	1,00	13 594,30
Prodej č. 8	13 090 000,00	1 140,0	1,00	11 482,46	0,98	1,02	1,00	1,04	0,90	1,00	10 743,28
Průměr základních upravených jednotkových cen											Kč/m ² 12 037,92
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny											Kč/m ² 1 651,22
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celkový obestavěný prostor stavby dle evidence											m ³ 856,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 8 891 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 11 718 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											Kč 10 304 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
OP	Obestavěný prostor stavby dle evidence										
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										

Cena posuzovaných nemovitých věcí, stavby rodinného domu včetně příslušenství se dle metody porovnání pohybuje v rozmezí 8.891.000,00 Kč až 11.718.000,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 10.304.000,00 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 nemovitých věcí také nutno určit cenu zjištěnou.

4. 3. 1. Ocenění stavebního pozemku dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost
Celková výměra pozemku: 933,0 m²

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 173 a 716/13				
Obec			Smilovice	
Katastrální území			Újezdec u Luštěnic	
Kraj			Středočeský kraj	
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2025		817	
Základní cena	Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC _v (Kč/m ²)		3973	
Plocha pozemků	P (m ²)		933	
Znak	Název znaku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	IV.	Do 10 km od Mladé Boleslavi	1,01
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	V.	Minimální vybavenost	0,85
Základní cena stavebního pozemku			ZC = ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆	ZC 1197
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
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 zandbatelným 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 0,9400
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	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost pozemku do 15%, ostatní orientace	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranné 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 do 2000 obyvatel	1,01
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P ₃	Poloha pozemku v obci	IV.	Části nesrostlé s obcí	-0,02
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	III.	Občanská vybavenost obce není dostupná	-0,02
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, park. na poz.	0,01
P ₇	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m od pozemků	-0,04
P ₈	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy			I _P = P ₁ * (1+EP ₁)	I _P 0,9898
Cena pozemků celkem			CP = ZC * I _T * I _O * I _P * P	CP (Kč) 1 039 085,05

4.3.2. Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství

Druh stavby: zděný dům, nepodsklepená stavba, sedlová střecha
Zastavěná plocha: 102,0 m²
Celkový obestavěný prostor objektu: 856,0 m³

Ocenění rodinného domu dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 54 na pozemku parcelní číslo st. 173				
Obec				Smilovice
Katastrální území				Újezdec u Luštěnic
Kraj				Středočeský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2025		817
Základní cena		příloha č. 24, tab. 1 ZC Kč/m³		4 538,00
Obestavěný prostor		OP (m³)		856,00
Konstrukce a vybavení rodinných domů, tab. č. 2, příloha č. 24 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
V ₁	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
V ₂	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
V ₃	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00
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	IV.	Úplné nadstandardní/násobné/prádelna	0,05
V ₈	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
V ₉	Venkovní úpravy	II.	Minimálního rozsahu	-0,03
V ₁₀	Vedlejší stavby	II.	Bez vedlejších staveb/oceněny samostatně	0,00
V ₁₁	Pozemky ve funkčním celku	III.	Nad 800m2 celkem	0,01
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 letech		4
		I _V = (1+ΣV _i) * (V ₁₃ * s)		I _V
				1,0976
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
				0,9400
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
				0,9898
Cena stavby		CP = ZC * I _V * OP * I _T * I _P		CB _p (Kč)
				3 966 958,50

4.3.3. Ocenění trvalých porostů dle § 46

Ocenění dle § 46 vyhlášky

Ocenění porostů na pozemku parcelní číslo 716/13 v k.ú. Újezdec u Luštěnic							
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin				K _z	5 - Zeleň u rodinných domů		0,75
Druh porostů	Věk (let)	Počet kusů	Základní cena (Kč/kus)	Přirážky (max 200%)	Srážky (max 99%)	K _s dle přílohy č. 20	Cena (Kč)
Listnaté stromy I	11	1	10 080,00	0%	0%	0,80	6 048,00
Cena okrasných porostů celkem						Kč	6 048,00

4.3.4. 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 a 4 Stavební pozemky	Újezdec u Luštěnic	1	1 039 085,05
§ 35 Rodinný dům	Újezdec u Luštěnic	1	3 966 958,50
§ 47 Trvalé porosty	Újezdec u Luštěnic	1	6 048,00
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)			5 012 090,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 135, tedy pozemek parcelní číslo st. 173, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemek parcelní číslo 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav.

Obvyklá cena nemovité věci ke dni ocenění činí 10.304.000,00 Kč.

Zjištěná cena nemovité věci ke dni ocenění činí 5.012.090,00 Kč.

5.2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, novostaveb rodinných domů, byla sestavena z uskutečněných prodejů v místě s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v posledních dvanácti měsících. 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 v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o nemovitých věcech tak, aby co nejvíce odpovídali nemovitým věcem oceňovaným 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 pozemek, jehož součástí je stavba moderního rodinného domu č.p. 54 v obci Smilovice, katastrálním území Újezdec u Luštěnic, okrese Mladá Boleslav. Jedná se o obec v širším okolí Statutárního města Mladá Boleslav, která je poměrně vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Novostavby rodinných domů jsou v místě běžně obchodovány. Objekt je samostatně stojícím rodinným domem, se standardní plochou pozemků. Příslušenství stavby je podstandardní, vybavení stavby je navrženo jako nadstandardní, částečně však není dokončeno. Ke dni ocenění nabídka obdobných staveb v místě výrazně převyšuje poptávku.

5.3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovitých věcech 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 tří 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 dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a pravdivé.

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. 135, tj. pozemku **parcelní číslo st. 173**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 54** a pozemku **parcelní číslo 716/13** v katastrální území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. ke dni ocenění určuji ve výši:

10.304.000,00 Kč

Slovy: desetmilionůtřistačtyřitisíc 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 008085/2026.

V Brně dne 26. 02. 2026

Ing. Michal
Hradil

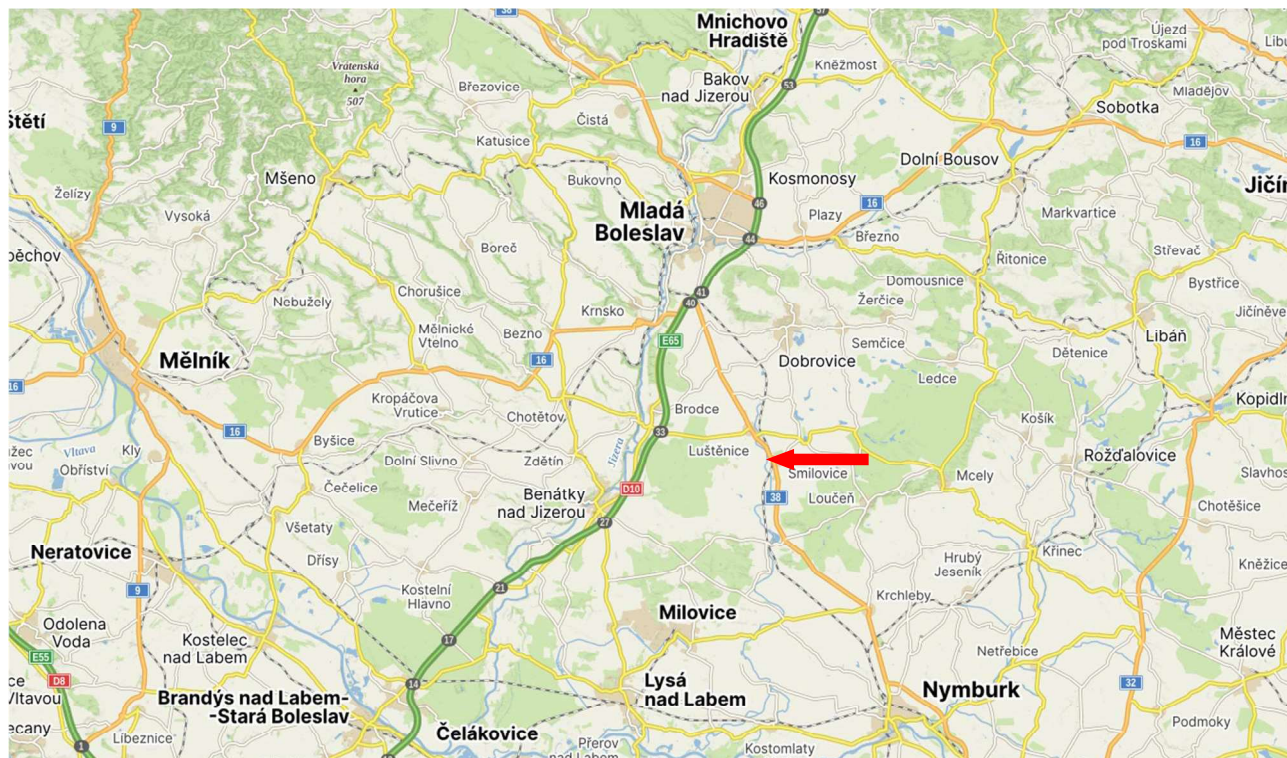


Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.02.26
09:03:04 +01'00'

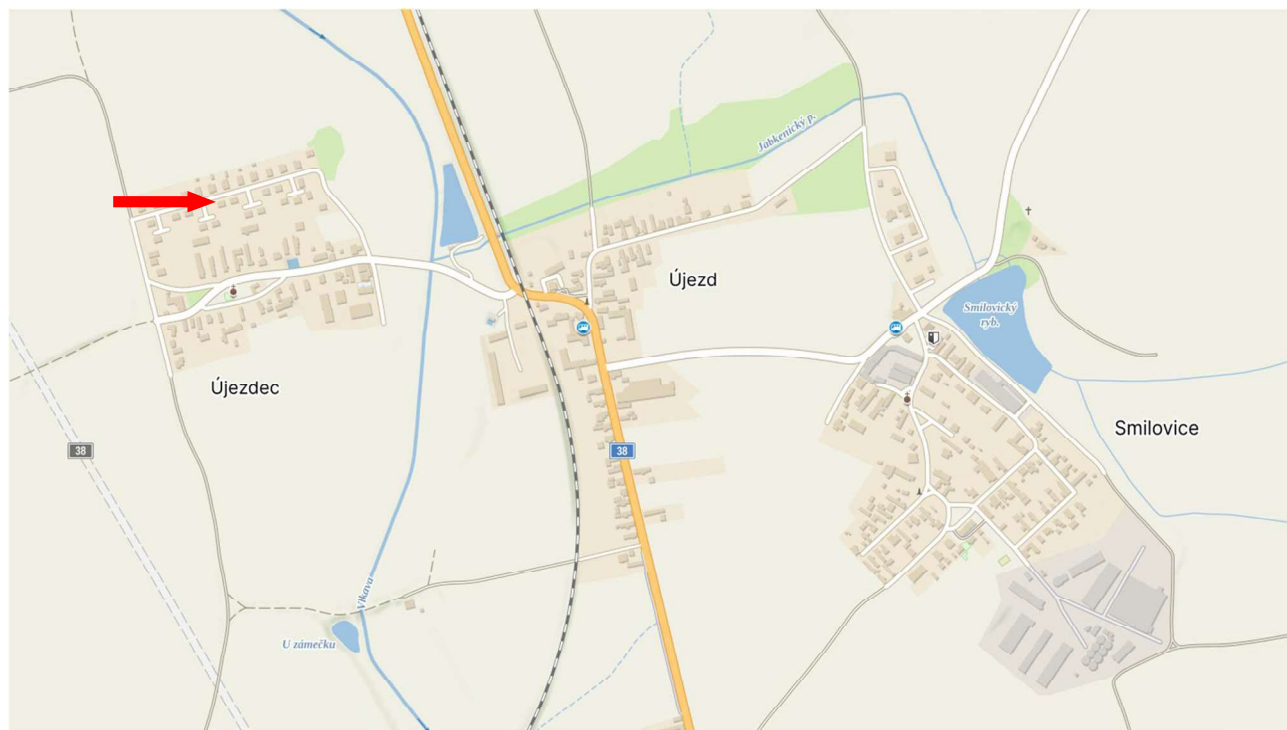
Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 008085/2026

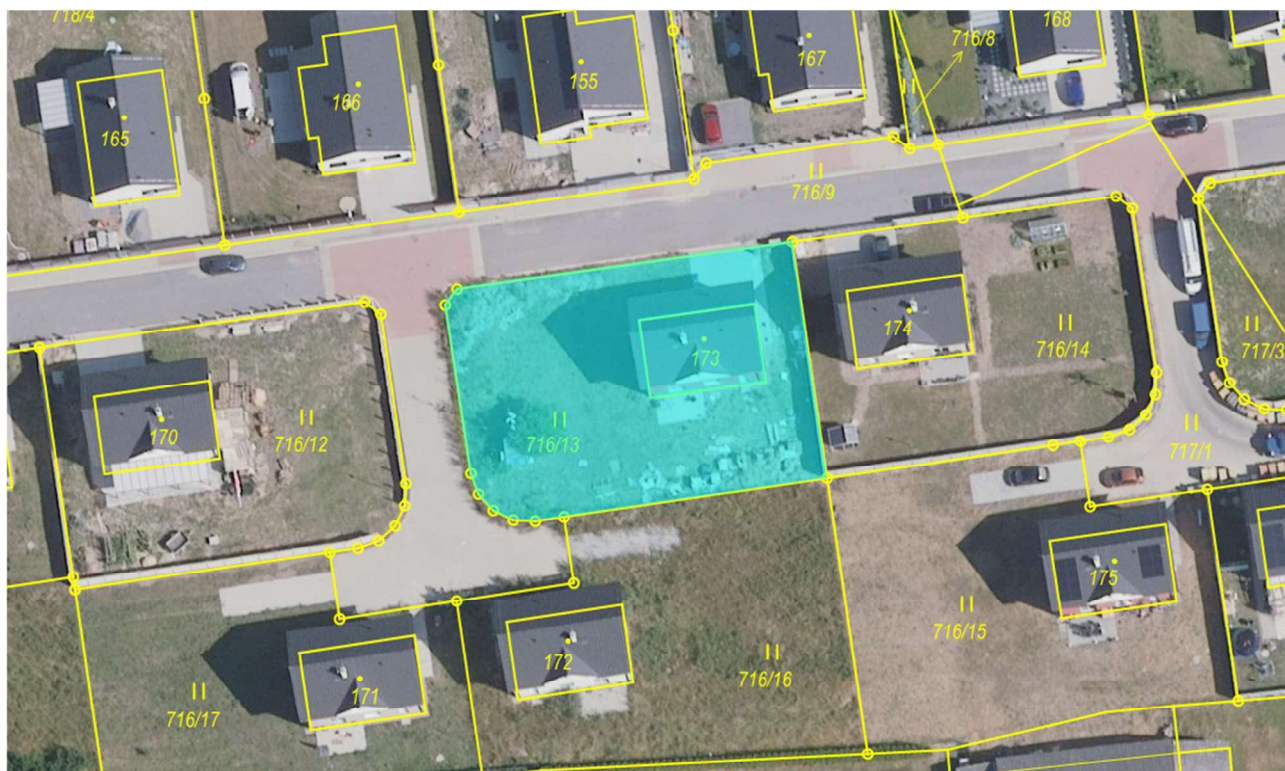
7.1. Mapové podklady



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.

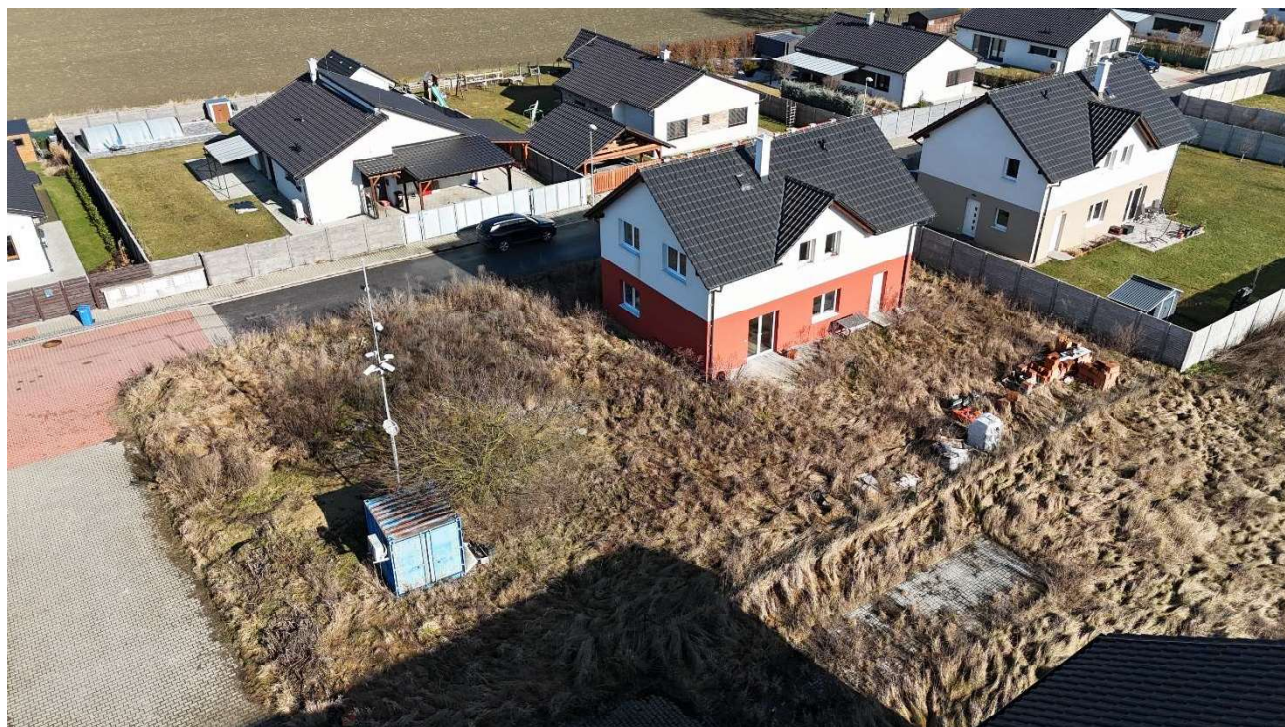


Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo st. 173 a 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic, obci Smilovice, okrese Mladá Boleslav.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na rodinný dům č.p. 54, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 173 a na pozemek parcelní číslo 716/13 v katastrálním území Újezdec u Luštěnic.



Vstup do rodinného domu č.p. 54 s drobnými nedodělky osvětlení a domovního zvonku; dočasné napojení elektrické energie, pravděpodobně k zařízení staveniště, které zůstalo zanecháno na pozemku zahrady.



Náhledy do interiéru skrz okno do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, zjevně zcela chybí kuchyňská linka i krbová kamna; pozemek zahrady zatížen zbytky stavebního materiálu a jiným odpadním materiálem.

Prohlídka interiéru nebyla znalci vlastníkem umožněna.

7. 3. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 08:55:02 Vytvářeno bezplatně dle zákona č. 485/2024 pro Soudní exekutor Leskovjan JH, JUDr. et Mgr.	
Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Kat.území: 773590 Újezdec u Luštěnic V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) Typ vztahu	Obec: 536652 Smilovice List vlastnictví: 135 V-5642/2023-207
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav	
o Zákaz zcizení a zatížení Oprávnění pro Investcrowd s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RC/IČO: 08672181 Povinnost k Parcela: St. 173, Parcela: 716/13 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav Pořadí k 20.07.2023 12:01	
D Pozámky 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 Cervenka Mario Mgr. MBA, Majcichov 714, 919 Majcichov, Slovenská republika, RC/IČO: [REDACTED] Listina Vyrozmění soudního exekutora o rahájení exekuce 189 EX 4857/24-17 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 20:07:46. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Praha Soudisející zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 173, Parcela: 716/13 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-4857/2024 -19 ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 20:07:41. Zápis proveden dne 09.09.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav Z-4305/2024-207	
Plomby a upozornění – Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu Listina o Smlouva kupní ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 09:25:42. Zápis proveden dne 29.08.2022.	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 08:55:02 Vytvářeno bezplatně dle zákona č. 485/2024 pro Soudní exekutor Leskovjan JH, JUDr. et Mgr.	
Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Kat.území: 773590 Újezdec u Luštěnic V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) Typ vztahu	Obec: 536652 Smilovice List vlastnictví: 135 V-5642/2023-207
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav	
o Zákaz zcizení a zatížení Oprávnění pro Investcrowd s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RC/IČO: 08672181 Povinnost k Parcela: St. 173, Parcela: 716/13 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav Pořadí k 20.07.2023 12:01	
D Pozámky a další obdobné údaje Typ vztahu	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 37.448.000 Kč a dalších pohledávek do celkové výše 92.576.000 Kč, pokud vznikly a/nebo vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 30.4.2034 Oprávnění pro Investcrowd s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RC/IČO: 08672181 Povinnost k Parcela: St. 173, Parcela: 716/13 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav Pořadí k 20.07.2023 12:01 Soudisející zápis Zákazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. NBKN-AG-ZSN/2 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 12:01:51. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav V-5642/2023-207	
Plomby a upozornění – Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu Listina o Smlouva kupní ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 09:25:42. Zápis proveden dne 29.08.2022.	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207. strana 1	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2026 08:55:02
Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 536652 Smilovice
Kat.území: 773590 Újezd u Luštěnic List vlastnictví: 135
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina
Pro: Červenka Mário Mgr. MBA, Majcichov 714, 919 Majcichov, RC/IČO: [REDACTED]
Slovenská republika

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
716/13	33001	831

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
Vytvořil: Vytvořeno: 27.01.2026 09:18:11
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/>.