EqSA

Znalecký posudek č. 061033/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice,
ve vlastnictví Kosová Soňa,
trvale bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 20429/25-589

V Praze dne 1. 10. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

OBSAH

OBSAH 2
1 ZADÁNÍ 3
2 VÝČET PODKLADŮ 4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 4
2.3 Věrohodnost zdroje dat 4
3 NÁLEZ 5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat 5
3.2 Výčet dat 5
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice 5
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí 11
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí 12
3.3.1 Metody tržního ocenění 12
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování 12
4 POSUDEK 14
4.1 Popis postupu při analýze dat 14
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí 14
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice 16
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí 17
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů 20
4.5 Výsledky analýzy dat 21
5 ODŮVODNĚNÍ 22
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat 22
5.2 Kontrola postupu znalce 22
6 ZÁVĚR 23
SEZNAM PŘÍLOH 25
POSLEDNÍ STRANA 26
ZNALECKÁ DOLOŽKA 26

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice (rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3), ve vlastnictví Kosová Soňa, trvale bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 20429/25-589, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 20. 8. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice je po zaokrouhlení stanoven na:

2 727 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony sedm set dvacet sedm tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 26 stran textu a 19 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 1. 10. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

[1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;

[2] Územní plán obce Mutějovice <www.mesto-rakovnik.cz> pro získání informací o území;

[3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;

[4] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;

[5] Provedené místní šetření;

[6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;

[7] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

[8] Výpis z KN na LV č. 528 k. ú. Mutějovice k datu 23. 7. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

[9] Žádost o spolupráci povinné (viz Příloha č. 4);

[10] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);

[11] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);

[12] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná při místním šetření (viz. Příloha č. 3);

[13] Skutečně realizované transakce;

[14] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinnou a provedení místního šetření

Povinné byla Znalcem zaslána dne 24. 7. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Zaslanou žádost povinná nevyzvedla a doporučený dopis byl vrácen zpět na adresu Znalecké kanceláře. Datum místního šetření bylo stanoveno na základě Usnesení č. j. 204 EX 20429/25-589, a to na 20. 8. 2026. V nařízený termín bylo místní šetření provedeno za účasti zástupce Zadavatele a zámečníka. Znalci byl umožněn vstup na pozemek i do vnitřních prostor objektu. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě venkovního i vnitřního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 528 k. ú. Mutějovice k datu 23. 7. 2026. K datu ocenění se předpokládá neměnný stav. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považovány za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Rakovník
Obec	Mutějovice
Katastrální území	700428 Mutějovice
List vlastnictví	528
Vlastník	Kosová Soňa, trvale bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice
Nemovité věci	Rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a jako související zápisy Závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3. Předmětné nemovité věci spolu tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 528 k. ú. Mutějovice se nachází ve Středočeském kraji, v obci Mutějovice.

Mutějovice jsou obec ve Středočeském kraji, v okrese Rakovník, přibližně 13 km severozápadně od Rakovníka, 25 km jihozápadně od Loun a přibližně 60 km západně od Prahy. Obec se skládá ze dvou místních částí, a to Mutějovice a Dubina. Katastrální výměra obce činí přibližně 20,0 km². Obec leží v nadmořské výšce přibližně 370 m. n. m. a žije zde 846 obyvatel (údaj k 1. 1. 2025 dle Českého statistického úřadu).

V obci je k dispozici základní občanská vybavenost odpovídající její velikosti. Nachází se zde obecní úřad, mateřská škola, prodejna potravin, pohostinská zařízení, sportovní areál a další základní služby. Rozsáhlejší občanská vybavenost, včetně zdravotnických zařízení, úplné školské infrastruktury, obchodní sítě, úřadů a dalších služeb, je dostupná zejména ve městě Rakovník.

V zastavěném území obce jsou dostupné základní inženýrské sítě. Obec má vybudovaný veřejný vodovod, plynovod a v převážné části obce je vybudována i kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod.

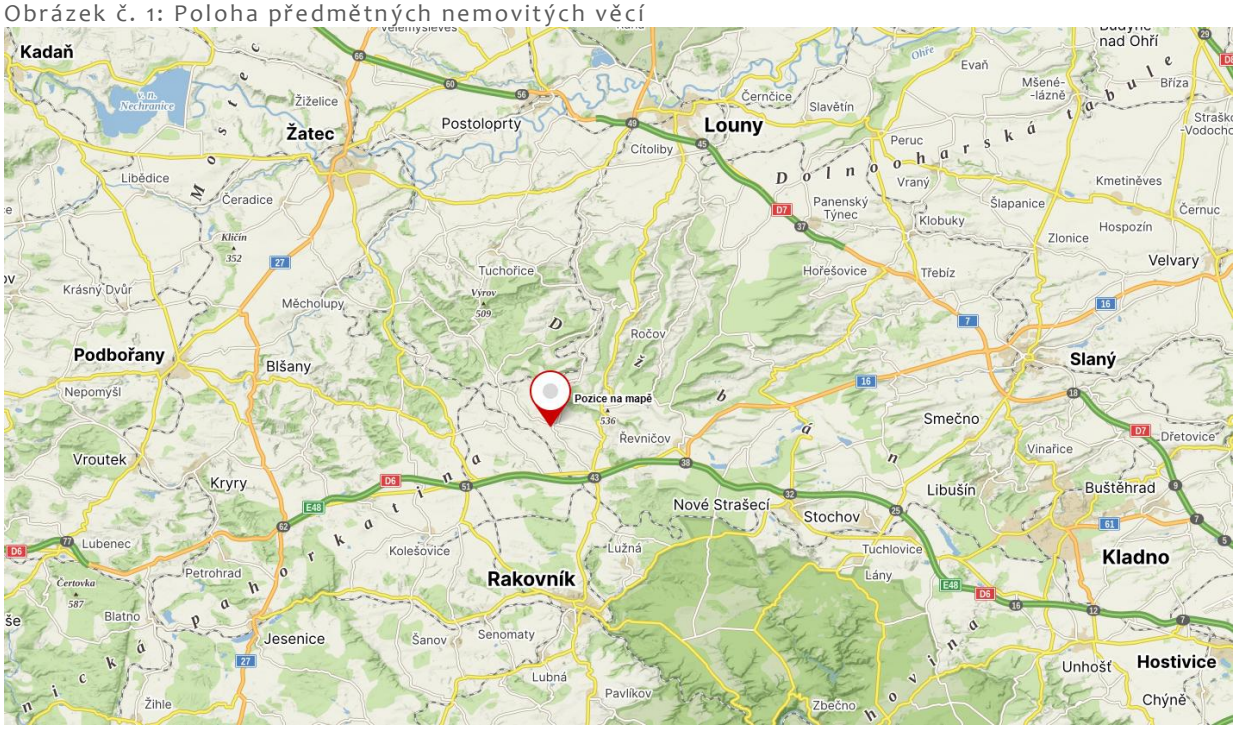
Autobusová doprava zajišťuje spojení s Rakovníkem, Louny a dalšími obcemi v okolí prostřednictvím regionálních linek Pražské integrované dopravy a navazujících dopravních systémů. Na území obce se nachází několik autobusových zastávek zajišťujících dopravní obslužnost obce i místní části Dubina.

Obcí prochází železniční trať č. 126 Most – Rakovník. V obci se nachází železniční stanice Mutějovice, která zajišťuje regionální spojení zejména ve směrech Rakovník, Louny a Most.

Dopravní napojení obce je zajištěno prostřednictvím silnice II/227 vedoucí mezi Rakovníkem a Jesenicí, na kterou navazují místní komunikace. Prostřednictvím navazující silniční sítě je obec napojena na silnici I/6 a dálnici D6 ve směru Praha – Karlovy Vary.

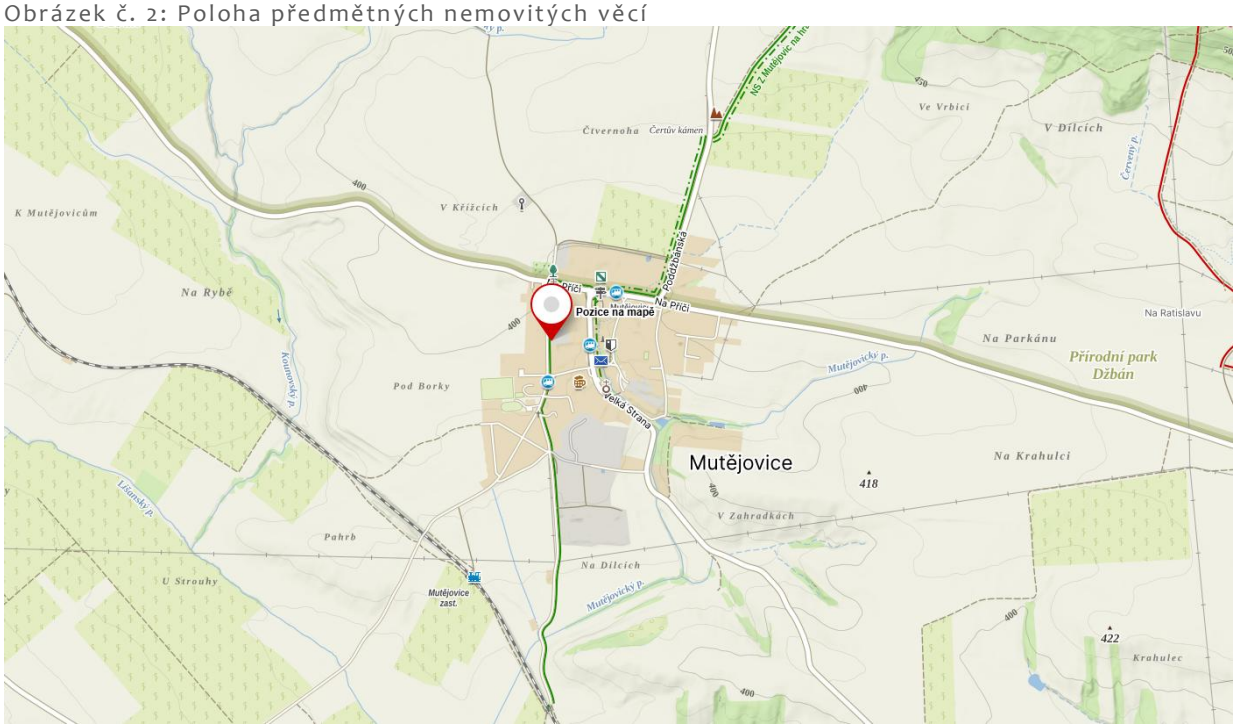
Obec se nachází v krajině Rakovnické pahorkatiny na okraji přírodního parku Džbán. V okolí převažují zemědělsky využívané pozemky, lesní porosty a drobné vodní toky. Významným krajinným prvkem jsou lesní komplexy přírodního parku Džbán a navazující přírodně hodnotné území charakteristické pro tuto část středních Čech.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

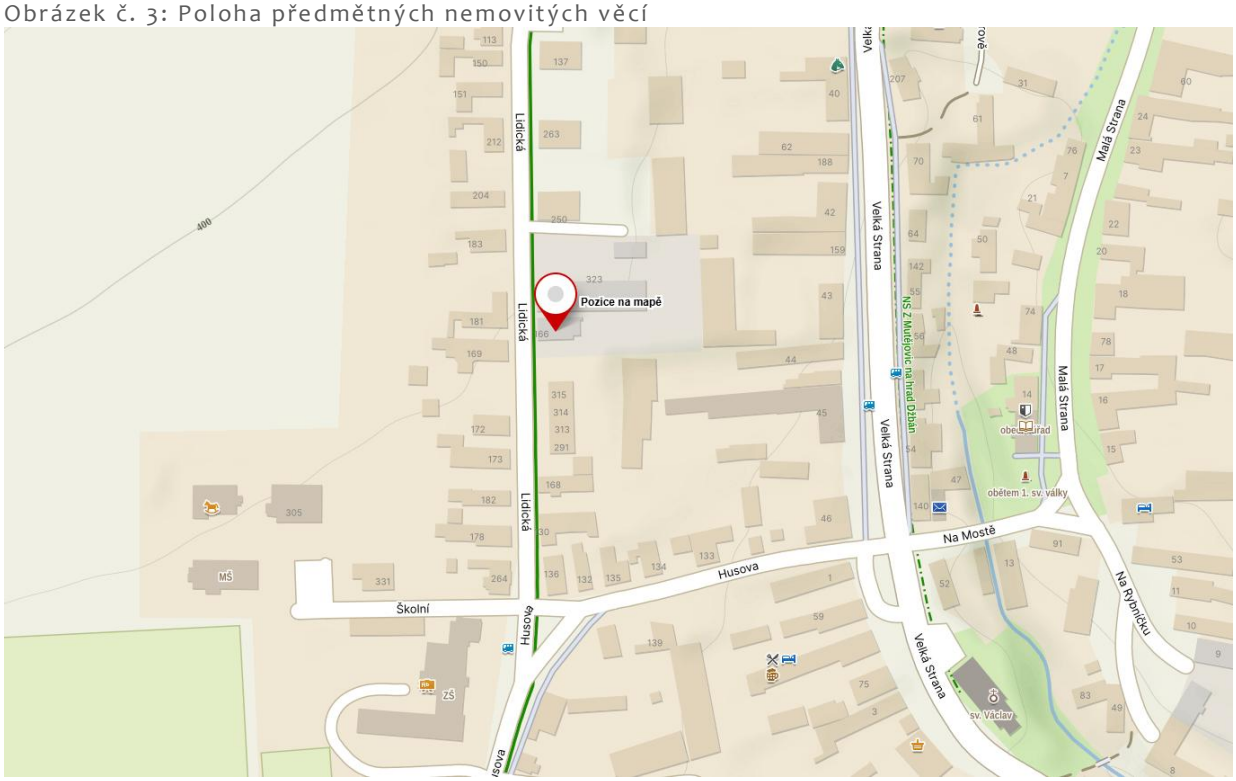
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází na západním okraji obce Mutějovice v ulici Lidická, přibližně 250 metrů od centra obce. Okolí tvoří převážně zástavba rodinných domů, řadových rodinných domů a bytových domů. V blízkosti nemovitých věcí se nachází mateřská a základní škola, pošta, sokolovna, obecní úřad, hostinec a prodejna potravin. Nejbližší autobusová zastávka Mutějovice – škola leží v ulici Husova přibližně 150 metrů od předmětných nemovitých věcí. Obcí protéká Mutějovický potok, přesto se předmětné nemovité věci nachází v zóně se zanedbatelným rizikem výskytu povodně/záplavy. Nemovité věci jsou dobře přístupné z veřejné komunikace, pozemku parc. č. 2314/1 ve vlastnictví obce Mutějovice.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci představují rodinný dům Mutějovice č. p. 166 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3. Předmětné nemovité věci tvoří jeden funkční celek.

Rodinný dům je zděný, z kamenného a smíšeného zdiva. Objekt není zateplen a dispozičně sestává z jednoho podzemního podlaží, jednoho nadzemního podlaží a neobývaného půdního prostoru. Dům je z větší části podsklepený, sklepní prostory jsou zděné s cihlovou podlahou a přístupné po lomeném schodišti. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov se sedlovou střechou opatřenou pálenou taškou. Půdní prostor je neobývaný, nezateplený, s prkennou podlahou a přístupem po dřevěném schodišti. Část oken byla vyměněna za plastová, část oken zůstala původní dřevěná. Vstupní dveře jsou plastové. K rodinnému domu přiléhá dřevěná pergola, která navazuje na předmětný rodinný dům a tvoří jeho součást, o výměře přibližně 27 m² se zastřešením z polykarbonátu a podlahou z betonových dlaždic. Vnitřní konstrukce a povrchové úpravy vykazují rozdílný stupeň dokončení. V objektu se nacházejí podlahy z OSB desek, plovoucí podlahy, betonové podlahy, dřevěné prkenné podlahy i cihlové podlahy. Část dveří je dřevěná v dřevěných zárubních, část v ocelových zárubních.

Vytápění objektu je zajištěno lokálními kamny na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Objekt je napojen na elektrickou energii a veřejný vodovod. Napojení na plyn je možné z vedení v ulici. Odpad je sveden do jímky.

Dle informací z Veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN byl objekt dokončen v roce 1919. Zastavěná plocha odhadnutá z katastrální mapy činí 135 m².

Dispozičně je nadzemní podlaží tvořeno kuchyní, ložnicí, dvěma samostatnými pokoji, průchozím pokojem s chodbou, koupelnou, skladem a schodišťovým prostorem do sklepa a na půdu. Užitná plocha objektu na základě měření provedeného během místního šetření činí přibližně 110 m².

Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou (se dřezem, bez vestavěných spotřebičů) a kamny na tuhá paliva. V koupelně se nachází obezděná vana, vestavěné zděné WC a elektrický bojler. Koupelna je ve fázi hrubé stavby bez dokončených obkladů, dlažeb a bez umyvadla.

Pozn.: S ohledem na sjednocení metodiky stanovení užitné plochy u srovnávacích vzorků a oceňovaných nemovitých věcí, není do užitné plochy uvažována plocha 1.PP s ohledem na skutečnost, že u srovnávacích vzorků je vycházeno z veřejně dostupných údajů a informací a není zcela zřejmá existence sklepa. Z výše uvedeného je uvažována pouze užitná plocha nadzemních podlaží.

Tabulka níže uvádí přehled místností.

Tabulka č. 2: Přehled místností

Podlaží	Místnosti	
1PP	sklep	(nezapočítává se)
1NP	kuchyně	kuchyňská linka, kamna na tuhá paliva
	ložnice	
	pokoj	
	pokoj s chodbou	
	koupelna	obezděná vana, vestavěné zděné WC, bojler
	pokoj	
	sklad	
	schodiště	
Podkroví	půda	(nezapočítává se)

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Objekt je ve stavu nedokončené rekonstrukce, v jejímž rámci byla provedena výměna části oken, části vnitřních rozvodů, instalace elektrického bojleru a realizace hrubé stavby koupelny. Rodinný dům je neudržovaný, dlouhodobě nevyužívaný a neobydlený. Celkový stavebně-technický stav objektu je špatný a stavba vyžaduje dokončení zahájených stavebních prací a celkovou obnovu.

Pozemky užívané společně s rodinným domem jsou protáhlého obdélníkového tvaru. Uliční část pozemku je ohraničena prkenným plotem s brankou a dvoukřídlými vjezdovými vraty tvořenými ocelovou konstrukcí s dřevěnou výplní. Ostatní části pozemku jsou oploceny drátěným pletivem na ocelových sloupcích. Na pozemku se nachází travní porost, vzrostlé stromy a keře, nadzemní plastový bazén, skleník z polykarbonátu a malá dřevěná kolna se střechou a stěnami z polykarbonátu ve špatném stavebně technickém stavu. Zahrada je zanedbaná a bez pravidelné údržby.

Předmětné nemovité věci se nacházejí v zastavěném území obce při veřejně komunikaci. Objekt je dobře přístupný z ulice Lidická. Parkování je možné před domem nebo na vlastním pozemku.

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	prkenný plot, pletivo na ocelových sloupcích
Vstupní vrata	ocelová konstrukce s dřevěnou výplní
Vstupní vrátka	ocelová konstrukce s dřevěnou výplní
Bazén	nadzemní plastový, ve špatném stavu
Kolna	polykarbonát, ve špatném stavu
Skleník	polykarbonát

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Objekt rodinného domu Mutějovice č. p. 166 je umístěn na pozemku parc. č. St. 205, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V jednotném funkčním celku s rodinným domem se dále nachází pozemek zahrady parc. č. 27/3. Celková výměra pozemků činí 1 157 m^2.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 4: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
St. 205	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 166		384,00
27/3	zahrada		zemědělský půdní fond	773,00
Výměra pozemků celkem [m²]				**1 157,00**

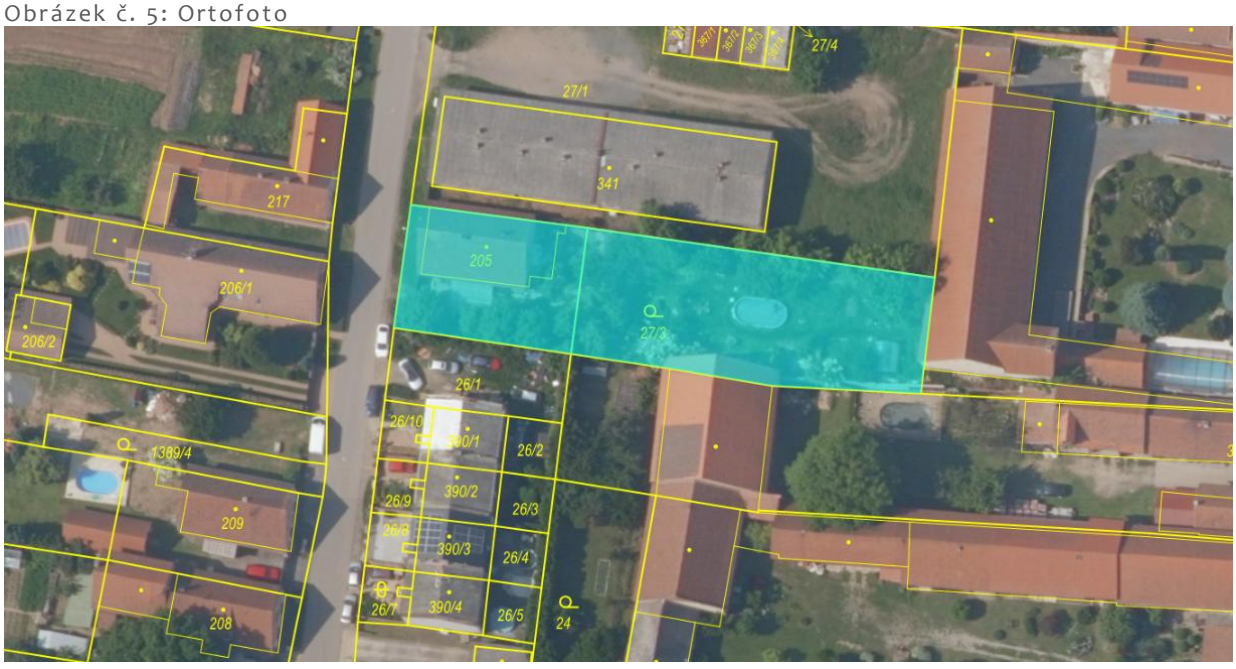
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

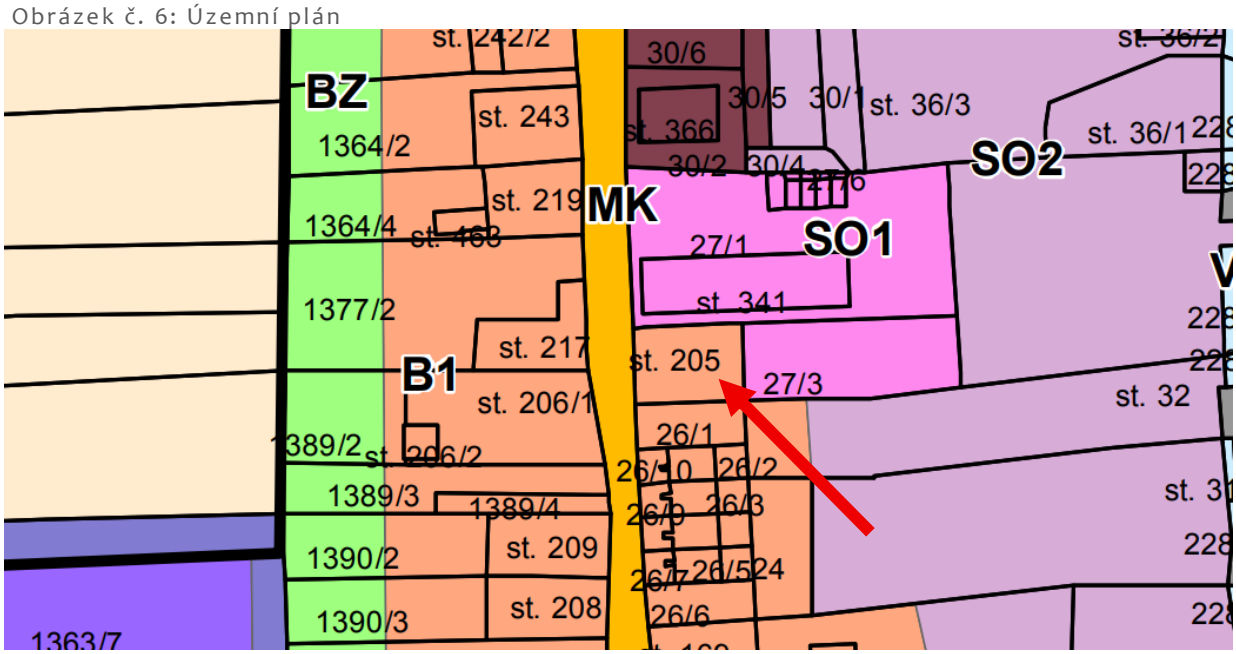
Dle územního plánu obce Mutějovice se rodinný dům č. p. 166 společně s pozemkem parc. č. St. 205 nachází v ploše B1 – nízkopodlažní bydlení. Pozemek parc. č. 27/3 leží v ploše SO1 – smíšené venkovské území.

Hlavní funkcí ploch B1 je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí u nových stavebních parcel min. výměry 600 m² včetně části stavebního pozemku v ploše vymezeném v odůvodněných případech v hlavním výkrese s indexem BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Přípustné využití: služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení; limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní; samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky); umístění nezbytného technického zařízení. Územní plán definuje podmínky prostorového uspořádání těchto ploch včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy SO1 představují území určená pro bydlení v rodinných domech a vybranou podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě. Přípustné využití: parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory; plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost; podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním); obslužné komunikace. Územní plán definuje podmínky prostorového uspořádání těchto ploch včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Oceňované nemovité věci jsou na základě výše uvedených informací užívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 6: Územní plán



Zdroj: https://www.mesto-rakovnik.cz/e_download.php?file=data/editor/495cs_310.pdf&original=2_hlavn%C3%AD%20v%C3%BDkres_UP_po_Z1_Mutejovice_9_2022.pdf

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

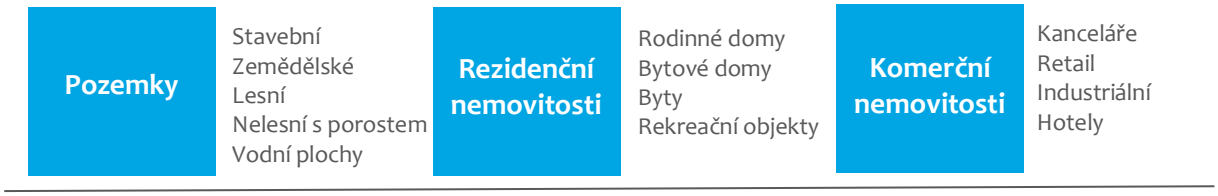
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
  - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;

4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

- **Rezidenční trh**

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěr. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů.

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Rok 2024 přinesl postupnou stabilizaci rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Po předchozích letech ekonomické nejistoty došlo k obnovení důvěry spotřebitelů a nárůstu objemu hypotečních úvěrů, což se projevilo zvýšeným zájmem o koupi nemovitostí. Oživení trhu bylo podpořeno uvolněním hypotečních podmínek a poklesem úrokových sazeb pod hranici 5 %.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Ceny rodinných domů až do roku 2016 rostly stabilně a jejich index byl vyšší než u bytů, což se změnilo na konci roku 2016, kdy rychleji začaly zdražovat byty. Během pandemie došlo v roce 2020 ke zpomalení růstu cen domů, avšak v závěru roku růst opět zrychlil. V letech 2021–2022 pokračoval zájem o domy v dobrém stavu i o nemovitosti určené k rekonstrukci, ale kvůli růstu cen stavebních materiálů a energií se poptávka po starších domech od konce 2021 výrazně snížila. Rok 2022 se nesl v postupném zpomalování růstu cen – z 4,50 % ve 2.Q/2022 na 2,60 % ve 3. kvartálu, zatímco meziročně činil růst 17,40 %. V závěru roku pak segment domů oslabil a poptávka u rekreačních objektů téměř zamrzla.

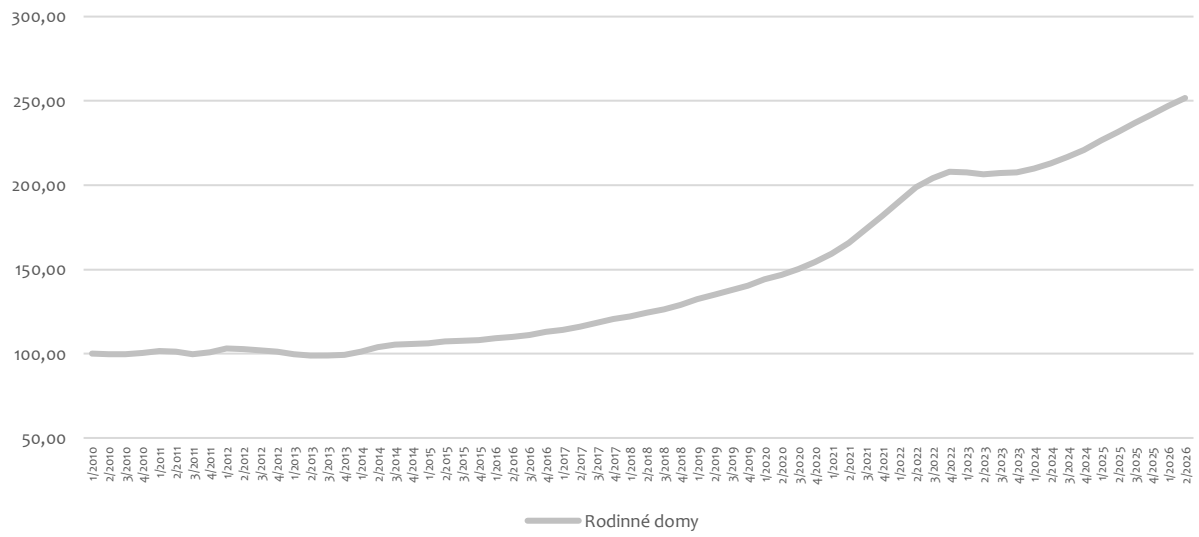
V roce 2023 se poptávka dále soustředila na menší a levnější rodinné domy, zatímco velké a energeticky náročné stavby i rekreační objekty zaznamenaly silný propad zájmu (u rekreačních až o 40 %). Ve druhé polovině roku 2023 ceny domů dvakrát po sobě vzrostly a meziroční pokles se téměř zastavil. Investoři i kupující nadále preferovali levnější domy či mobilní, kontejnerové a modulární dřevostavby. Nejvyšší objem výstavby probíhal dlouhodobě ve Středočeském kraji a okolí Brna, kde růst pokračoval i přes zvýšené technické požadavky.

Od 1. poloviny roku 2024 do konce roku 2025 se trh stabilizoval a postupně oživoval. V 1.H/2024 vzrostly prodeje meziročně o více než 30 %, i když energeticky náročné stavby kupující nadále odmítali. Ve 3.Q/2024 se ceny meziročně zvýšily o přibližně 5 %, ale poptávka začala zpomalovat. V roce 2025 pak ceny domů nadále rostly – v 1.Q o 2,5 % a v druhé polovině roku 2025 byla dosažena nová cenová maxima. Stavební náklady se stabilizovaly, což podporovalo poptávku, včetně zájmu o starší domy díky dotacím na rekonstrukce. Na konci roku 2025 však poptávka po novostavbách mírně klesla a zájem o starší domy oslabil kvůli pozastavení některých dotačních programů.

V 1.Q/2026 ceny rodinných domů rostly tempem 2,1 %, poptávka postupně rostla. Nejvíce se stavěly domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokračoval snížený zájem o starší objekty v horším technickém stavu vlivem pozastavení dotačních programů a růst stavebních nákladů. Nárůst cen stavebních materiálů se promítá i do cen novostaveb. Ve 2.Q/2026 se ceny rodinných domů posunuly na nové cenové maximum. Nabídka rodinných domů vzrostla mezikvartálně o 8 %. Rostl objem realizovaných prodejů, kdy se za 2.Q prodalo téměř 8 tisíc domů. Zájemci zvažují poměr ceny, lokality a energetické náročnosti budovy a klesá zájem o starší domy ve špatném technickém stavu a v horších lokalitách. Výstavba se meziročně zvýšila, příčinou byla nízká srovnávací základna a sezónní vlivy.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 2.Q roku 2026 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–2.Q/2026 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice (rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3). Výše uvedené nemovité věci spolu tvoří jednotný funkční celek a budou tak i oceněny.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny

v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen.

V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

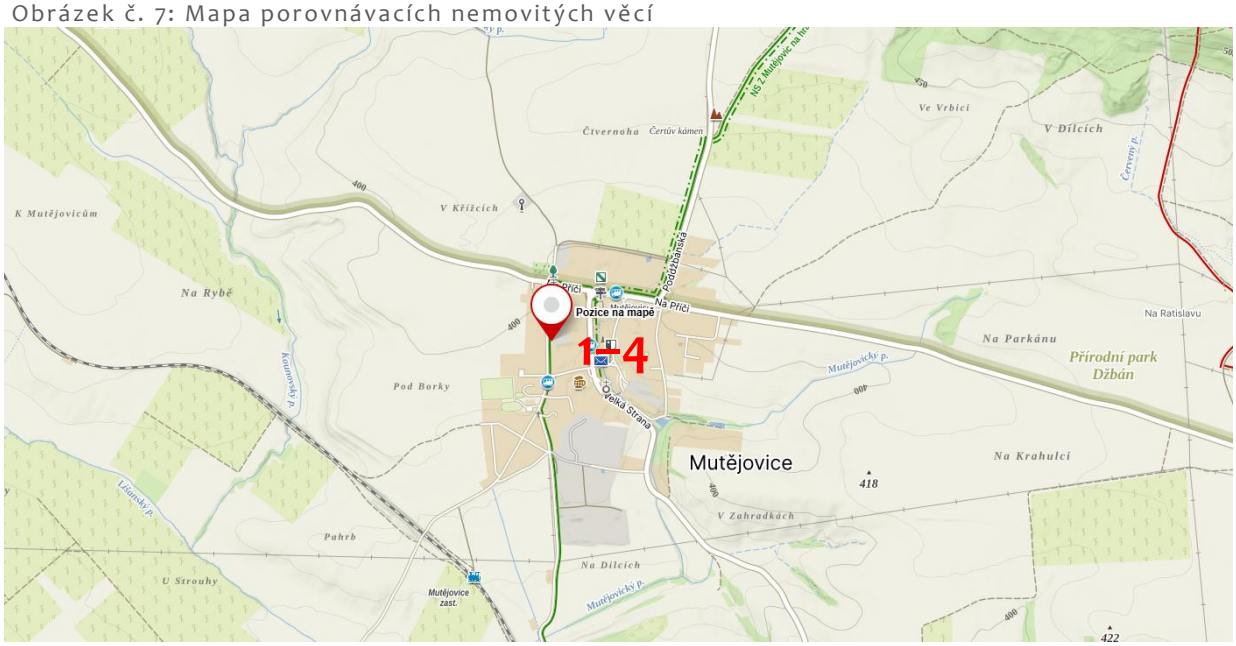
1. **Mutějovice –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3275/2025-212 ze 2Q/2025. Jedná se o prodej rodinného domu Mutějovice č. p. 134 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 165, včetně tohoto pozemku o výměře 320,00 m², odhad užitné plochy činí 150,00 m². Kupní cena byla sjednána na 3 500 000 Kč;

2. **Mutějovice –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1757/2024-212 z 1Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu Mutějovice č. p. 15 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 98, včetně tohoto pozemku o výměře 246,00 m², odhad užitné plochy činí 75,00 m². Kupní cena byla sjednána na 1 400 000 Kč;

3. **Mutějovice –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3234/2024-212 ze 3Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu Mutějovice č. p. 147 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 179, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 1331/4 o celkové výměře 1 944,00 m², odhad užitné plochy činí 90,00 m². Kupní cena byla sjednána na 2 400 000 Kč;

4. **Mutějovice –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2756/2025-212 ze 2Q/2025. Jedná se o prodej rodinného domu Mutějovice č. p. 31 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2, včetně tohoto pozemku o výměře 364,00 m², odhad užitné plochy činí 115,00 m². Kupní cena byla sjednána na 2 100 000 Kč.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Poloha domu	Lokalita	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci							
	110,00	1 157,00	samostatný	Mutějovice	zděná smíšená	k rekonstrukci	bazén, skleník**
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	150,00	320,00	samostatný	Mutějovice	zděná smíšená	k rekonstrukci	stodola
2.	75,00	246,00	dvojdomek	Mutějovice	zděná smíšená	k rekonstrukci	
3.	90,00	1 944,00	samostatný	Mutějovice	zděná	k rekonstrukci	stodola
4.	115,00	364,00	samostatný	Mutějovice	zděná smíšená	k rekonstrukci	

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

*Pozn. Užitná plocha srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena odhadem ze zastavěné plochy objektů odečtené z katastrální mapy. Technický stav srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.com).

**Pozn.: Pro účely „srovnání“ nemovitých věcí je v tabulce č. 5 uvedena pouze část příslušenství dle tabulky č. 3, na str. 9.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší výměra užitné plochy srovnávací nemovité věci č. 2 bude v rámci adjustační matice zohledněna koeficientem velikosti výměr K1. Koeficientem velikosti a tvaru pozemků K2 bude zohledněna menší výměra pozemků náležejících ke srovnávacím nemovitým věcem č. 1, 2 a 4 a naopak větší výměra pozemků srovnávací nemovité věci č. 3. Znalecká kancelář nedisponuje u srovnávacích vzorků z kupních smluv informacemi ohledně rozsahu příslušenství, vychází pouze z veřejně dostupných informací, z opatrnostního hlediska bude s ohledem na uvedené tento koeficient použit ve výši 1,00.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny, za které byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, nejaktuálnější zveřejněná data dle ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů k datu ocenění jsou k 2Q/2026. U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	231,60	251,70	108,68	3 500 000,00	3 803 800,00
2.	209,90	251,70	119,91	1 400 000,00	1 678 800,00
3.	216,80	251,70	116,10	2 400 000,00	2 786 300,00
4.	231,60	251,70	108,68	2 100 000,00	2 282 300,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2Q/2026.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč] *	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 803 800,00	150,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26 626,60
2.	1 678 800,00	75,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22 328,04
3.	2 786 300,00	90,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29 410,94
4.	2 282 300,00	115,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20 838,39

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	20 838,39
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	29 410,94
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**24 800,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m²]	110,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	24 800,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	2 728 000,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**2 727 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

Stanovená cena obvyklá byla dále ověřena pomocí nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě zveřejněných realitními kancelářemi. Na základě provedené analýzy lze cenu obvyklou stanovenou ve výši 2 727 000 Kč považovat za obvyklou v daném místě a čase.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice po zaokrouhlení [Kč]	2 633 830,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto znaleckého posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot.

Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 11: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	**2 727 000,00**
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	2 633 830,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice (rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3), ve vlastnictví Kosová Soňa, trvale bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice, za účelem exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 20. 8. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 12: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	2 727 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice (rodinný dům Mutějovice č. p. 166 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 205, včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 27/3), ve vlastnictví Kosová Soňa, trvale bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 20429/25-589, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 20. 8. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 k. ú. Mutějovice je po zaokrouhlení stanoven na:

2 727 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony sedm set dvacet sedm tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

[15] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.

[16] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

[17] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

[18] ORT, P Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

[19] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

[20] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.

[21] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

[22] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

[23] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

[24] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);

[25] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);

[26] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[27] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

[28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[31] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

[32] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 20429/25-589, Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 528 k. ú. Mutějovice vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinné
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 061033/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková
Digitálně podepsal Ing. Lenka Nováková
Datum: 2026.10.01 10:51:59 +02'00'

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2026.10.01 10:50:41 +02'00'

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA, Ing. arch. Klára Kučerová
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 1. 10. 2026

Příloha č. 1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8
Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 20429/25-589

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: elektronický platební rozkaz ze dne 07. 02. 2025, č. j. EPR 28593/2025-5, který vydal Okresní soud v Rakovníku, exekučním soudem: Okresní soud v Rakovníku, pověření ze dne 03. 04. 2025, č. j. 6 EXE 1271/2025-10, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **KOSOVÁ SOŇA**, nar. 07. 11. 1965, IČ: 63095742, bytem LIDICKÁ 166, Mutějovice, 27007, pro vymožení peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymožení povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. **Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):**

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542121 Mutějovice
Kat.území: 700428 Mutějovice List vlastnictví: 528
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice	656107/1858	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 205	384	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mutějovice, č.p. 166, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 205				
27/3	773	zahrada		zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- **Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.**

II. **Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.**

III. **Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř., nařizuje ohledání výše uvedených nemovitých věcí ve vlastnictví povinného, které bude zahájeno dne 20. 08. 2026 ve 13:00 hod.**

IV. **Povinnému**, jako vlastníku nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, se na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby prohlídku nemovitých věcí umožnil a tyto za účelem ocenění v uvedeném termínu zpřístupnil. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.

V. **Povinnému** se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

VI. **Znalci se ukládá**, aby se k ohledání nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, nařízeném na den 20. 08. 2026, dostavil.

VII. V případě, že bude ohledání nemovitých věcí znalcem za součinnosti s některou z oprávněných osob provedeno před datem nařízeného ohledání v takovém rozsahu, že již dalšího ohledání nebude třeba, soudní exekutor **od nařízeného ohledání upustí**.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 23. 07. 2026

_____

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Digitally signed by Mgr. Pavel Preus
Date: 2026.07.23 11:33:04 +02:00
Location: Praha

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 20429/25 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: **CZ020C Rakovník** Obec: **542121 Mutějovice**

Kat.území: **700428 Mutějovice** List vlastnictví: **528**

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

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

Vlastnické právo

Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice **656107/1858**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 205	**384**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Mutějovice, č.p. 166, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 205**

27/3	**773**	**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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění :
  - dluhu ve výši 3.356.950,00 Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 2024900042
  - budoucích a jiných souvisejících dluhů vzniklých do 31.12.2045 do maximální výše 10.000.000,00 Kč

  Oprávnění pro

  Bona Fit, a.s., Bělobranské náměstí 5, Bílé Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 03305163

  Povinnost k

  Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 2024910042 ze dne 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 14:56:40. Zápis proveden dne 07.01.2025.**

  V-5787/2024-212

  Pořadí k **09.12.2024 14:56**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  Bona Fit, a.s., Bělobranské náměstí 5, Bílé Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 03305163

  Povinnost k

  Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 2024910042 ze dne 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 14:56:40. Zápis proveden dne 07.01.2025.**

  V-5787/2024-212

  Pořadí k **09.12.2024 14:56**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  k zajištění daňové pohledávky ve výši 61.801,00 Kč včetně příslušenství

  Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha
Povinnost k
Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 151965/25/2180-81541-204117 (ÚzP v Kladně) ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 15:17:11. Zápis proveden dne 19.02.2025; uloženo na prac. Rakovník V-336/2025-212**

Pořadí k **22.01.2025 15:17**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 151965/25/2180-81541-204117 (ÚzP v Kladně) ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 15:17:11. Zápis proveden dne 19.02.2025; uloženo na prac. Rakovník V-336/2025-212**

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 151965/25/2180-81541-204117 (ÚzP v Kladně) ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 15:17:11. Zápis proveden dne 19.02.2025; uloženo na prac. Rakovník V-336/2025-212**

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňové pohledávky ve výši 95.348,00 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha
Povinnost k
Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 3050381/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 14:41:30. Zápis proveden dne 12.06.2025; uloženo na prac. Rakovník V-2235/2025-212**

Pořadí k **20.05.2025 14:41**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 3050381/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 14:41:30. Zápis proveden dne 12.06.2025; uloženo na prac. Rakovník V-2235/2025-212**

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 3050381/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 14:41:30. Zápis proveden dne 12.06.2025; uloženo na prac. Rakovník**

Typ vztahu

V-2235/2025-212

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k zajištění daňové pohledávky ve výši 35.587,00 Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
  Povinnost k
  Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 4051720/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 14:26:38. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Rakovník**
V-4289/2025-212

Pořadí k **17.09.2025 14:26**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 4051720/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 14:26:38. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Rakovník**
V-4289/2025-212

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 4051720/25/2180-81541-204117 (ÚzP Kladno) ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 14:26:38. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Rakovník**
V-4289/2025-212

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

  Povinnost k
  Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20429/25-15 ze dne 05.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2025 17:19:19. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-19596/2025-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 07.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 09:45:24. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-2498/2025-212

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-20429/2025 -34 ze dne 22.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 11:03:44. Zápis proveden dne 29.04.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-1679/2025-212

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 09:45:24. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-2498/2025-212

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,101 00 Praha 10

Povinnost k
Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24912/25-15 spojeno do řízení 204 EX 20429/25 ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 07:14:38. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-25288/2025-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 07:52:18. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-2903/2025-212

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-24912/2025 -51 ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 09:19:25. Zápis proveden dne 22.05.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-2065/2025-212

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 07:52:18. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Rakovník**
Z-2903/2025-212

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 37253/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 20429/25 ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 10:20:47. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-34256/2025-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2025 12:44:17. Zápis proveden**

Typ vztahu

dne 01.10.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-4381/2025-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-37253/2025 -87 ze dne 06.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.07.2025 16:42:31. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Rakovník**

Z-2717/2025-212

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2025 12:44:17. Zápis proveden dne 01.10.2025; uloženo na prac. Rakovník**

Z-4381/2025-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května č.p. 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2028/2025 -10 ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 21:32:42. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Zlín**

Z-5982/2025-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-2028/2025 -15 ze dne 12.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 21:32:42. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Rakovník**

Z-4180/2025-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 53959/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 20429/25 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 09:53:56. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-51164/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-53959/2025 -78 ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 15:12:09. Zápis proveden dne 16.10.2025; uloženo na prac. Rakovník**

Z-4568/2025-212

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice, RČ/IČO: 656107/1858

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2295/26-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 20429/25 ze dne 03.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 09:57:45. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-6026/2026-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 23.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 08:36:10. Zápis proveden dne 06.05.2026; uloženo na prac. Rakovník**

Z-1831/2026-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 205, Parcela: 27/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-2295/2026 -60 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 10:44:15. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Rakovník**

Z-643/2026-212

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 08:36:10. Zápis proveden dne 06.05.2026; uloženo na prac. Rakovník**

Z-1831/2026-212

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 14:19:56. Zápis proveden dne 30.06.2022.**

V-2849/2022-212

Pro: **Kosová Soňa, Lidická 166, 27007 Mutějovice** *RČ/IČO:* **656107/1858**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
27/3	**43001**	**773**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.07.2026 00:00:00*

Okres: **CZ020C Rakovník** Obec: **542121 Mutějovice**

Kat.území: **700428 Mutějovice** List vlastnictví: **528**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.07.2026 11:15:27*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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


30/4
27/5
27/7
27/6
27/8
367/1
367/2
367/3
367/4
27/4
27/1
341
217
205
27/3
26/1
26/10
390/1
26/2
26/9
390/2
26/3
26/8
390/3
26/4
0
5
10
20
25 m

Příloha č.

3
















oasis
sisEO

















Příloha č.

4

EqSA

Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Kosová Soňa
Lidická 166
270 07 Mutějovice

V Praze dne 24. 7. 2026

Věc: **Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení, termín místního šetření 20. 8. 2026 v 13:00 hod.**

Vážená paní,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 20429/25-589) ze dne 23. 7. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Kosová Soňa, dat. nar. 7. 11. 1965, bytem Lidická 166, 270 07 Mutějovice, zapsaných na LV č. 528, k. ú. Mutějovice.

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile žádáme o jejich zaslání.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k. ú. Mutějovice (okr. Rakovník). Termín provedení místního šetření je stanoven na 20. 8. 2026 v 13:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Petra Švarcová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
petra.svarcova@eqsa.cz

Příloha č.

5

V ověřovacím provozu byla spuštěna nová podoba insolvenčního rejstříku. Novou podobu můžete vyzkoušet ZDE.

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	**Kosová**
Jméno fyzické osoby:	**Soňa**
Datum narození:	**7.11.1965**
Údaje platné ke dni:	**24.07.2026 - 15.38**
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	**0**

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v Evidenci úpadců.
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	528
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Mutějovice
Katastrální území:	Mutějovice
Počet obyvatel:	846

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 252,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Do 10 km od hranice zastavěného území vyjmenované obce Rakovník	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv ***** O_1 ***** O_2 ***** O_3 ***** O_4 ***** O_5 ***** O_6 = **1 095,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č. p. 166
2. Parc. č. St. 205, 27/3

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,826}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,851**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,030**

1. Rodinný dům č. p. 166

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	107 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1PP:	=	135,00 m²
1NP:	=	135,00 m²
podkroví:	=	135,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1PP:	135,00 m²	2,00 m
1NP:	135,00 m²	2,50 m
podkroví:	135,00 m²	3,00 m

Obestavěný prostor

1PP:	2*135	=	270,00 m³
1NP:	2,5*135	=	337,50 m³
podkroví:	(1/2)*15,00*9,00*3,00	=	202,50 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**810,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	135,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	405,00 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 107 let:

s = 1 - 0,005 * 107 = **0,465**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 =$ **0,351**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,000**

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 538,- Kč/m³ * 0,351 = 1 592,84 Kč/m³
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 810,00 m³ * 1 592,84 Kč/m³ * 1,000 * 1,030= 1 328 906,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 328 906,41 Kč

2. Parc. č. St. 205, 27/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = **1,030**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 095,-	1,030		1 127,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 205	384	1 127,85	433 094,40
§ 4 odst. 1	zahrada	27/3	773	1 127,85	871 828,05
Stavební pozemky - celkem			1 157		**1 304 922,45**

Parc. č. St. 205, 27/3 - cena zjištěná celkem **=** **1 304 922,45 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 166 1 328 906,- Kč
2. Parc. č. St. 205, 27/3 1 304 922,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 633 828,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 633 830,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set třicet tři tisíc osm set třicet Kč