



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 025497/2026

Ocenění vybraných nemovitých věcí v k.ú. Vrané nad Vltavou

Předmět znaleckého posudku:	Úkolem zpracovatele znaleckého posudku je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru nemovitých věcí zapsaných na LV 732 pro k.ú. Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou.		
Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno – venkov soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová IČ: 04152140 Křenová 131/35, 602 00, Brno		
Číslo jednací/zakázky:	198EX 295/25-72		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	21.04.2026		
Počet stran:	61 stran včetně příloh	Počet příloh:	5
Vydáno tištěné:	2/3	Vydáno elektronicky:	ANO



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 6 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 6 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 6 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 6 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 7 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 7 -
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 8 -
2.5	Zdroj dat	- 8 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 9 -
3.1.2	<i>Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech</i>	- 9 -
3.1.3	<i>Rekreační objekt 1</i>	- 13 -
3.1.4	<i>Rekreační objekt 2</i>	- 16 -
3.1.5	<i>Oceňované nemovitosti</i>	- 19 -
3.1.6	<i>Analýza trhu</i>	- 20 -
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 22 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí	- 23 -
3.3.1	<i>Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rekreační objekt 1</i>	- 23 -
3.3.2	<i>Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rekreační objekt 2</i>	- 24 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat	- 24 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 24 -
4	POSUDEK	- 25 -

4.1	Popis postupu při analýze dat	25 -
4.1.1	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	25 -
4.1.2	<i>Metodologie ocenění</i>	27 -
4.1.3	<i>Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny obvyklé</i>	29 -
4.2	Výsledky analýzy dat	45 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat – Rekreační objekt 1</i>	45 -
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat – Rekreační objekt 2</i>	46 -
5	ODŮVODNĚNÍ	47 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	47 -
5.2	Kontrola postupu.....	47 -
6	ZÁVĚR	48 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	48 -
6.2	Závěrečný výrok	48 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	49 -
7	PŘÍLOHY	50 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	61 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci.....	10 -
Obrázek 2	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	12 -
Obrázek 3	Povodňové a záplavové oblasti.....	13 -
Obrázek 4	Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci.....	13 -
Obrázek 5	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.....	14 -
Obrázek 6	Mapa technické infrastruktury.....	16 -
Obrázek 7	Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci.....	16 -
Obrázek 8	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.....	17 -
Obrázek 9	Mapa technické infrastruktury.....	19 -
Obrázek 10	Vývoj nabídkových cen rekreačních objektů ve Vraném nad Vltavou a okolí	21 -
Obrázek 11	Vývoj nabídkových cen stavebních pozemků ve Vraném nad Vltavou a okolí	21 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výměry parcel LV 732, k.ú. Vrané nad Vltavou	14 -
Tabulka 2	Výměry parcel LV 732, k.ú. Vrané nad Vltavou	17 -
Tabulka 3	Výčet srovnávacích případů.....	24 -
Tabulka 4	Výčet srovnávacích případů.....	24 -
Tabulka 5	Popis a analýza dat – porovnávací hodnota – Rekreační objekt 1	31 -
Tabulka 6	Popis a analýza dat – porovnávací hodnota – Rekreační objekt 2	38 -
Tabulka 7	Určení jednotkové tržní hodnoty – Rekreační objekt 1.....	45 -
Tabulka 8	Určení tržní hodnoty – Rekreační objekt 1	45 -



Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty – Rekreační objekt 2 - 46 -
Tabulka 10 Určení tržní hodnoty – Rekreační objekt 2 - 46 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, uvést všechna příslušenství nemovitých věcí, uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství, a to:

- a) Souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st. 524 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.392 a dále pozemkem parc. č. 346/9, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou (dále též „*Rekreační objekt 1*“).
- b) Soubor nemovitých věcí tvořený pozemkem parc.č.st. 589 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.389, pozemkem parc.č.st. 590 jehož součástí je stavba garáže a dále pozemek parc. č. 354/6, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou (dále též „*Rekreační objekt 2*“).

Dále též „*Předmětné nemovité věci*“ nebo „*Předmět ocenění*“.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s vedeným exekučním řízením pod č.j.198EX 295/25-71 Exekutorského úřadu Brno -venkov.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 9. dubna 2026, tedy datum místního šetření (dále jen „*Rozhodné datum*“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalšíh dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Usnesení č.j. 198EX 295/25-71 ze dne 24.03.2026.
2. Průvodní dopis č.j.198EX 295/25-72 ze dne 24.03.2026.
3. LV 732 pro k.ú. Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, prokazující stav evidovaný k datu 18.11.12025
4. Exekuční příkaz č.j.198EX 295/25-16 ze dne 10.02.2025.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní a povodňový plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka: European Valuation Institute, z.ú., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. K Oboře 578, Jesenice, ISBN 978-80-87865-81-1.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.

4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.com>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.gov.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Dalkovy-pristup-do-KN.aspx>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://msp.gov.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mf.gov.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k Rozhodnému datu. O místním šetření byl vlastník Předmětu ocenění, resp. Povinný informován přípisem podací číslo: RR159638895CZ. Místní šetření proběhlo v den 09.04.2026 v čase 10:30-11:30 a to za účasti zástupce Zpracovatele a Povinného/vlastníka nemovitostí (totožnost neověřována). Při místním šetření byly navštíveny tyto prostory:

Rekreační objekt 1 – zahrada kolem stavby, přízemí chaty, garáž. Nebyly navštíveny prostory zádveří a obytné části podkroví.

Rekreační objekt 2 – zahrada kolem stavby, garáž. Nebyly navštíveny vnitřní prostory chaty, ani druhá stavba na pozemku.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, výběr z této fotodokumentace tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. U dat převzatých z veřejně dostupných zdrojů a databází nemohl Zpracovatel ověřit jejich věrohodnost v plném rozsahu, neboť se nepodílel na jejich tvorbě. Jedná se však o standardní informační zdroje běžně využívané v oceňovací praxi, data z nich byla podrobena logické kontrole a konfrontována s ostatními zjištěními, a proto je Zpracovatel pro účely tohoto posudku považuje za věrohodná.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

2.5 Zdroj dat

Data, které jsou v tomto znaleckém posudku použita vychází jednak z již existujícího zdroje – data sebraná a jednak byla vytvořena přímo Zpracovatelem – data vytvořená. Pro rozlišení těchto dat v rámci tohoto znaleckého posudku platí, že data, u kterých je uveden zdroj těchto dat (například podklady předané Zadavatelem, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrálních či jiných map, územní plán obce, údaje ČSÚ, realizované prodeje a realitní nabídky, použitá literatura a data z použitých internetových zdrojů), jsou data sebraná. Ostatní data bez uvedení zdroje (například skutečnosti zjištěné při místním šetření, fotodokumentace) jsou pak data vytvořená Zpracovatelem.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Současně byla shromážděna relevantní data týkající se obce a polohy Předmětné nemovité věci. Informace o aktuálním stavu nemovitosti byly získány v rámci provedeného místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána na základě klíčových kvalitativních a kvantitativních charakteristik významných pro ocenění, tedy skutečného stavu, předpokládaného způsobu využití, existence porostů, případné zastavěnosti, výměry, stavebně technického stavu a vybavenosti apod. Umístění Předmětné nemovité věci bylo hodnoceno s využitím katastrální mapy propojené s ortofotomapou a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k Rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

3.1.2 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

3.1.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci je zapsán:

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246, Vrané nad Vltavou, RČ: 761203/9908

3.1.2.2 Charakteristika obce

Obec **Vrané nad Vltavou** se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, s rozšířenou působností Černošice. Rozkládá se na pravém břehu řeky Vltavy, v kopcovitém terénu na jihu Pražské plošiny. Území obce tvoří jedno katastrální území Vrané nad Vltavou, přičemž v rámci statistického členění lze rozlišit místní část Skochovice. Do území Vraného přesahuje i zástavba navazující na Novou Březovou (z obce Březová-Oleško).

Obec má dobrou dopravní dostupnost pro individuální automobilovou dopravu, zejména díky napojení na silnici III/1043 ve směru Zbraslav – Vrané nad Vltavou – Zvole. Dojezdová vzdálenost do hlavního města je 20-30 minut. Chatové osady v jihovýchodní části katastru jsou dobře dostupné také po místních komunikacích v obci Březová (a její části Nová Březová) – napojené komunikací III/10115 též na obec Zvole. Na páteřní dopravní síť (Pražský okruh – R1) se obě silnice napojují přes silnici II/101, tj. buď přes Zbraslav, anebo přes Dolní Břežany a Jesenici.

Co se týče autobusové dopravy, ve Vraném se nacházejí zastávky autobusů, nejbližší zastávka k Předmětným nemovitým věcem je zastávka Vrané n. Vltavou – Lesní – vzdálenost cca 200 m.

V obci se též nachází železniční stanice Vrané nad Vltavou (trať Praha-Vrané-Davle-Čerčany), která je vzdálená cca 2,2 km od Předmětných nemovitých věcí.

Ve směru na Prahu či podél Vltavy na jih se nacházejí přístaviště a přívozy na řece Vltavě.

V obci se nachází obecní úřad, pošta, knihovna, mateřská škola, základní škola a základní umělecká škola. V obci jsou veřejné rozvody vody, elektrické energie, kanalizace, ČOV a plynofikace. V okrajových částech obce ve směru na Březovou-Oleško není technická infrastruktura plně dobudována. Zásobování vodou je částečně zajištěno, avšak s omezenou kapacitou, přičemž v oblasti probíhá postupné rozšiřování vodovodní sítě. Kanalizace není v území dosud plošně vybudována a je řešena individuálně, přičemž probíhá její postupná výstavba

Statistika:

ZUJ: 539848

ID Obce: 18531

Statut: Obec

Počet částí: 1

Katastrální výměra: 426 ha

Počet obyvatel: 2 704

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

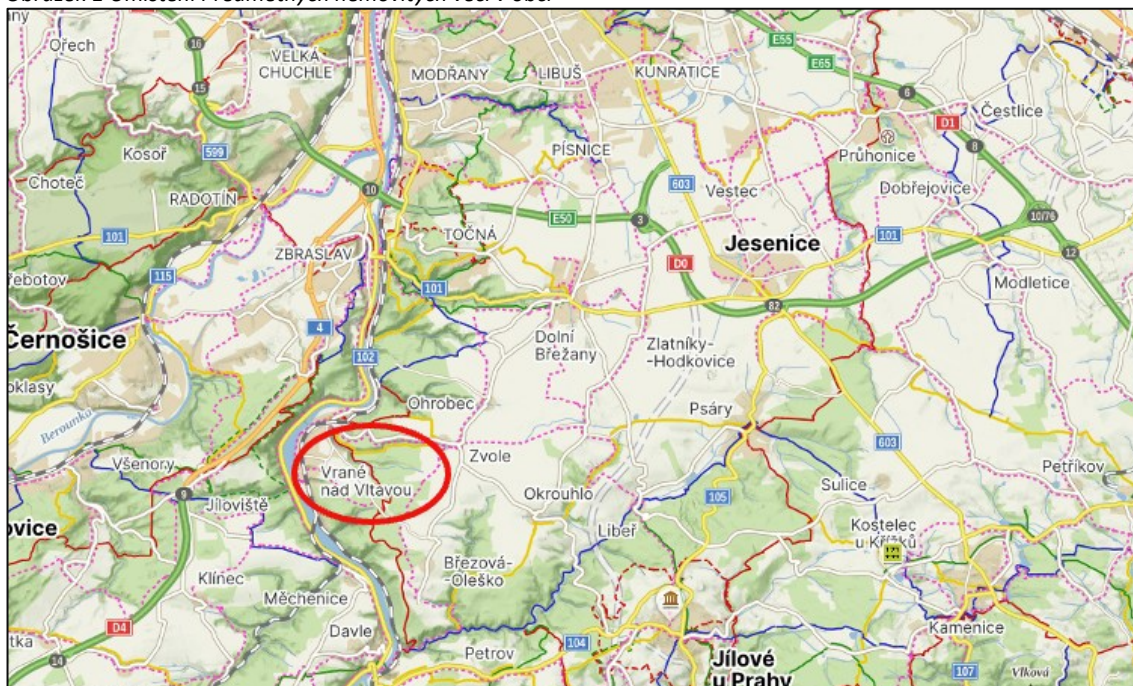
Kanalizace (ČOV): Ano

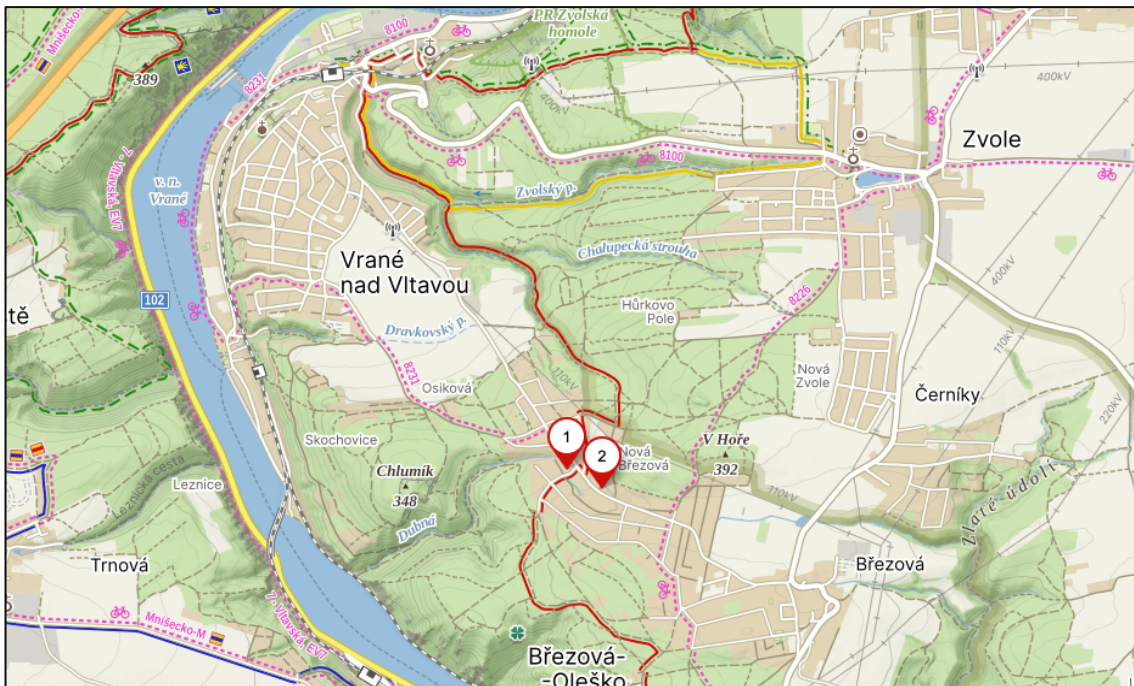
Vodovod: Ano

Plynofikace: Ne

3.1.2.3 Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci

Obrázek 1 Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci





Zdroj: <https://mapy.com/>

3.1.2.4 Územní plán

Obě řešené nemovitosti se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách smíšených obytných-rekreačních.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNĚ -REKREAČNÍ -SR

Hlavní využití

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci
- přestavba staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- pozemky a stavby drobného občanského vybavení
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²
- chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 600 m², pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci
- stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost,

připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru

- pro možnost rekolaudace staveb na stavby pro bydlení je podmínkou možnost (proveditelnost) budoucího napojení staveb na technickou infrastrukturu, zejména na vodohospodářské sítě

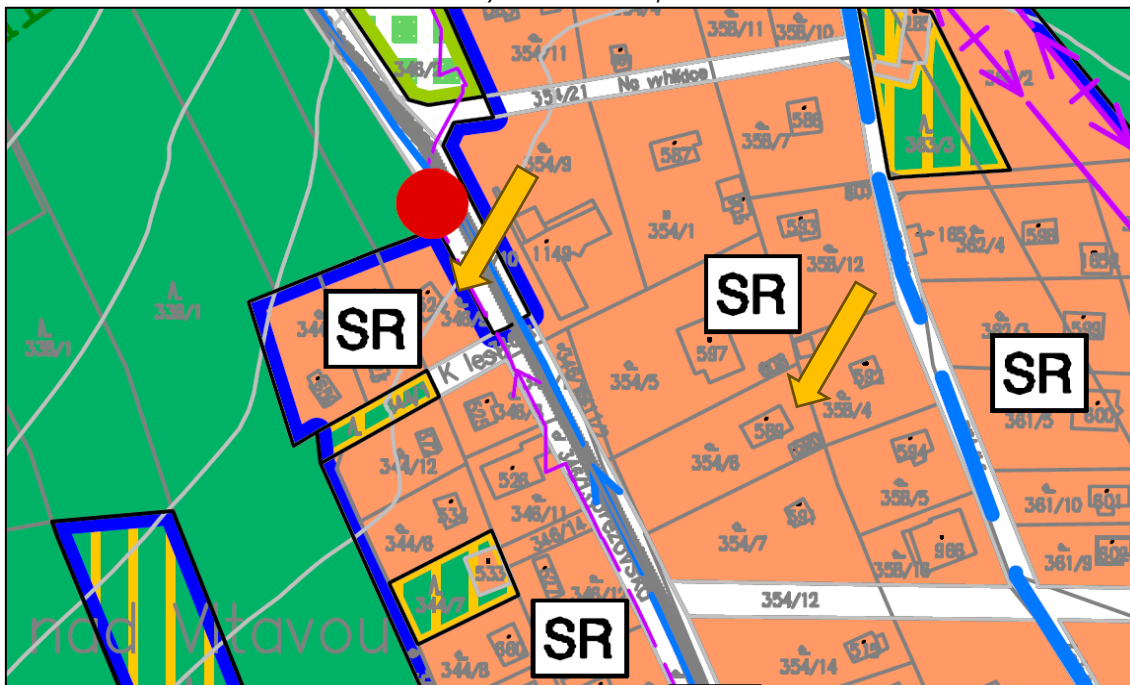
Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimální velikost nově odměřeného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu musí být 800 m², při rekolaudaci rekreační stavby na stavbu pro bydlení 600 m²
- maximální výšková hladina zástavby: 2+P (2 nadzemní podlaží plus obytné podkrovní) maximálně 1 podzemní podlaží
- výška staveb bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby
- koeficient zastavění pozemku: 40%
- koeficient zeleně: 50%
- u staveb rodinných domů je požadováno jednoduché tvarové řešení střech, s vyloučením velkých množství vikýřů a vyloučením historizujících a zdobných prvků

Obrázek 2 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



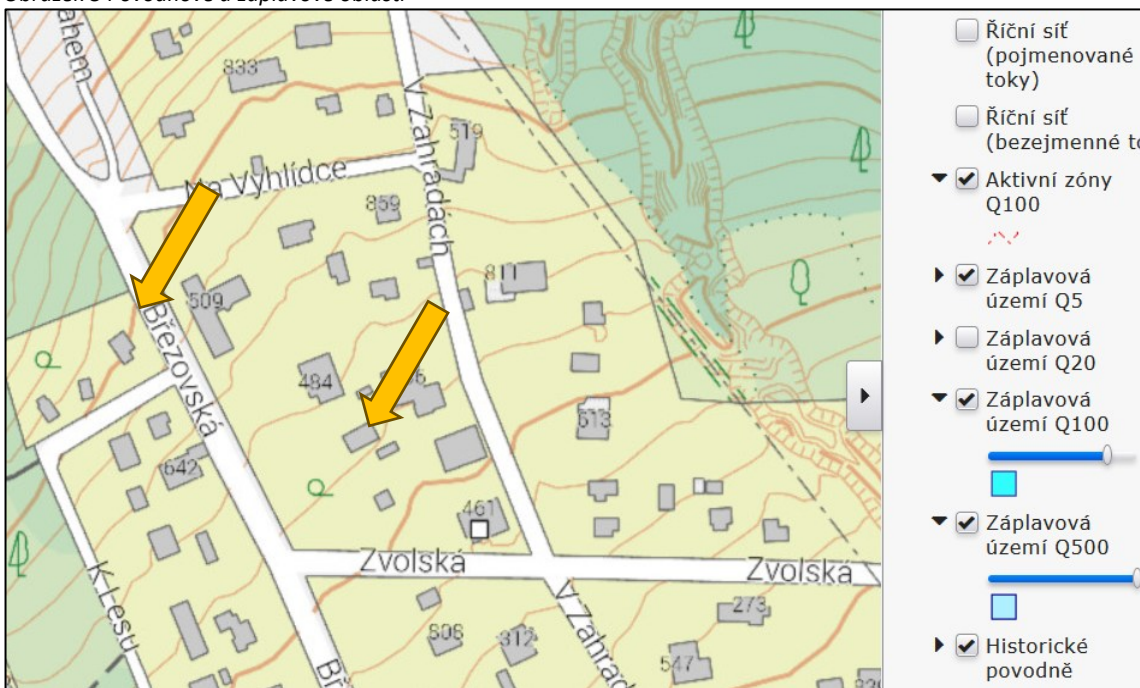
Zdroj: Územní plán obce

3.1.2.5 Omezující vlivy a rizika

Podle části C LV nejsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci.

Předmětné soubory nemovitých věcí se nachází mimo povodňové či záplavové území až do Q500.

Obrázek 3 Povodňové a záplavové oblasti

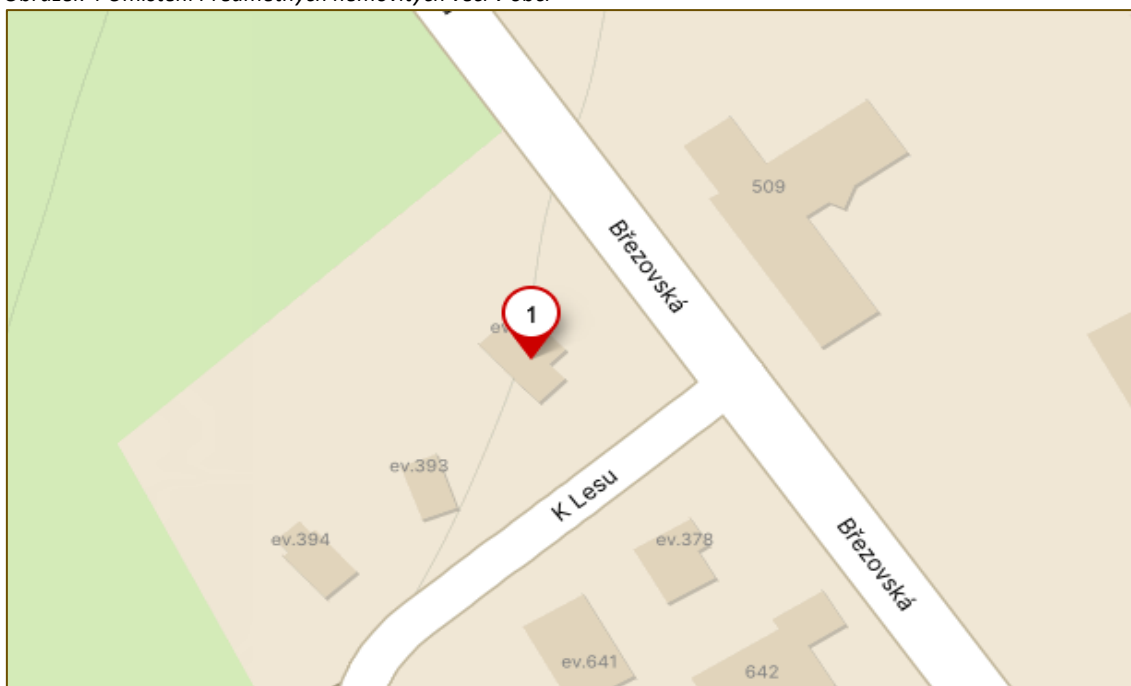


Zdroj: https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/

3.1.3 Rekreační objekt 1

3.1.3.1 Poloha Předmětných nemovitých věcí a jejich popis

Obrázek 4 Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci



Zdroj: <https://mapy.com/>

Předmětný soubor nemovitých věcí se nachází v okrajové části obce Vrané nad Vltavou, která přímo navazuje na obec Březová-Oleško. Občanská vybavenost je v rámci centra Vraného nad Vltavou, vzdálená zhruba 2 km.

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí v jednotném funkčním celku tvořený pozemkem p.č.st. 524 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.392 a dále pozemek parc. č. 346/9, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou.

Bližší specifikace včetně výměry a způsobu využití oceňovaných pozemků lze nalézt v tabulce níže.

Tabulka 1 Výměry parcel LV 732, k.ú. Vrané nad Vltavou

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
Parc. č. st. 524 - součástí pozemku je stavba č. ev.392	Zastavěná plocha a nádvoří	41
Parc. č. 346/9	Zahrada	454
Celková výměra		495

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 5 Umístění Předmětné nemovitě věci v katastrální ortofotomapě



Zdroj: nahlizeniidokn.cuzk.cz

Přístup k Předmětu ocenění je zajištěn přímo z veřejné místní komunikace ve vlastnictví obce Vrané nad Vltavou, a to z ulice Březovská a ulice K Lesu (parc. č. 345/10, 346/3, k.ú. Vrané nad Vltavou).

Objekt pro rodinnou rekreaci (chata) je jednopodlažní objekt s obytným podkrovím, jedná se o dřevostavbu. Vykazuje typické architektonické prvky druhé poloviny 20.století.

Objekt je částečně podsklepen, když menší sklípek se nachází v jihovýchodní části objektu. Střecha je sedlová s jedním menším vikýřem trojúhelníkového tvaru. Střešní krytina je pokryta vláknocementovými šablonami. V přízemí objektu se nachází jedna větší obytná místnost s dřevěnými schody do podkroví, pokoj, menší kuchyňka, samostatné WC a koupelna.

Objekt je napojen na elektřinu, není napojen na kanalizaci, vodovod ani plynovod. Odpadní vody jsou řešeny individuálně na pozemku vyvážecí jímkou. Na pozemku se dále nachází vlastní vrt jako

zdroj vody (hloubka cca 23m). Ohřev TUV je elektrickým zásobníkovým ohříváčem (boiler). Vytápění objektu je lokální jedněmi kamny v umístěnými v obytné místnosti (tzv. kamna Petra).

Z jižní strany je k objektu přistavěna veranda, ze západní strany je k objektu přistavěna garáž s pochozí střechou (terasa). Vnitřní rozměr garáže je cca 2,5 m x 6,8 m, světlá výška je cca 1,8 m.

Okna v hlavní části jsou původní dřevěná, v přistavěné verandě jsou okna plastová.

Na dům navazuje zahrada, která je zatravněná, osázená dřevinami a keři a je oplocena.

Parkování je možné jak na vlastním pozemku, tak i na ulicích v okolí.

V okolí převažuje zástavba obdobného charakteru, doplněná zatravněnými plochami, loukami a lesními porosty.

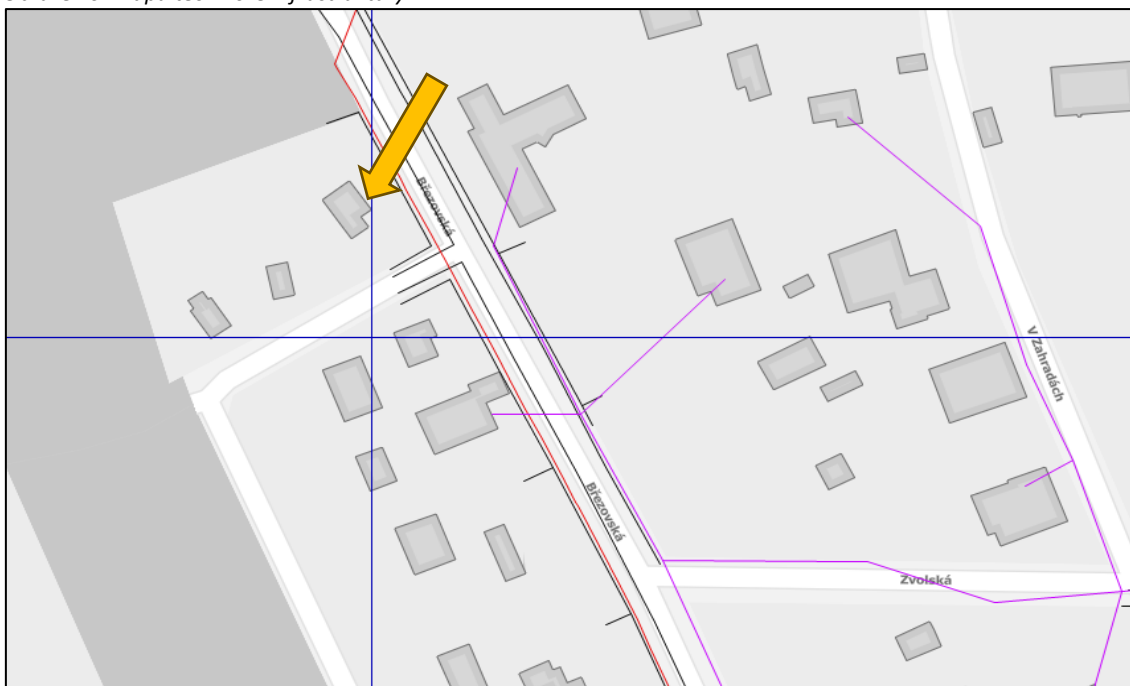
Dle Katastru nemovitostí je zastavěná plocha objektu 41 m². Při místním šetření bylo zjištěno, že tento údaj nezahrnuje plochu přístavby verandy a garáže. Zastavěná plocha dle vlastního měření v KN tak činí cca 63 m².

Technický popis

Technický popis vychází ze zjištění při místním šetření, pokud některé z konstrukcí nebylo možné při MŠ ověřit, je uveden předpokládaný stav.

- Základy – základové pasy
- Obvodové konstrukce – z dřevní hmoty
- Svislé nenosné konstrukce – zděné / z dřevní hmoty
- Stropy – rovné, keramické/dřevěné
- Střecha – sedlová
- Krytina – skládaná vláknocementová
- Klempířské konstrukce – pozink. plech
- Fasáda – nezateplená
- Vnitřní obklady – běžné keramické obklady
- Vnější obklady – dřevěné
- Schodiště vnitřní – dřevěné s dřevěnými stupnicemi bez podstupnic
- Schodiště vnější – betonové vyrovnávací
- Okna – dřevěná (v přístavbě plastové)
- Dveře – vstupní dveře dřevěné
- Interiérové dveře – dřevní hmota
- Podlahy – keramická dlažba, koberec, PVC
- Vytápění – kamna
- Bleskosvod – proveden
- Elektroinstalace – 230/400 V
- Rozvod vody – plast
- Zdroj teplé vody – elektrický zásobníkový ohříváč
- Instalace plynu – ne
- Kanalizace – jímka na pozemku
- Zdroj vody – vlastní studna
- Vybavení kuchyně – standardní
- Hygienická vybavení – standardní (koupelna, WC)

Obrázek 6 Mapa technické infrastruktury

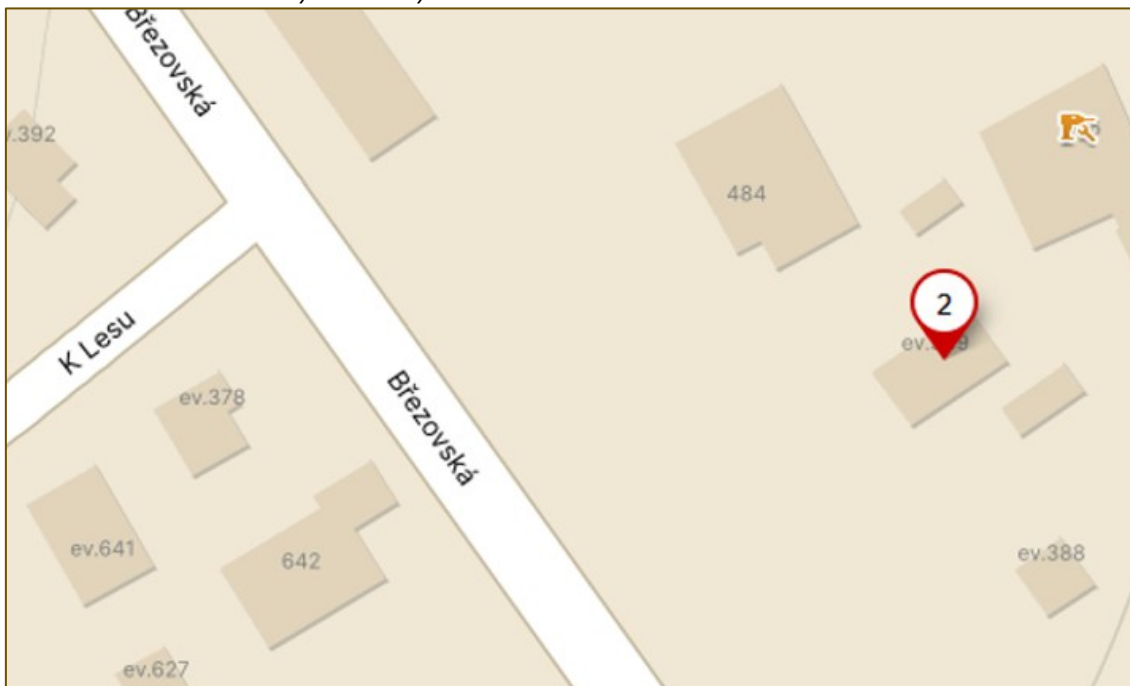


Zdroj: <https://map.dtm-praha-sck.cz/>

3.1.4 Rekreační objekt 2

3.1.4.1 Poloha Předmětných nemovitých věcí a jejich popis

Obrázek 7 Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci



Zdroj: <https://mapy.com/>

Předmětný soubor nemovitých věcí se nachází v okrajové části obce Vrané nad Vltavou, která přímo navazuje na obec Březová-Oleško. Občanská vybavenost je v rámci centra Vraného nad Vltavou, vzdálená zhruba 2 km.

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí v jednotném funkčním celku tvořený pozemkem p.č.st. 589 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.389, pozemek p.č.st. 590 jehož součástí je garáž a dále pozemek parc. č. 354/6, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou.

Bližší specifikace včetně výměry a způsobu využití oceňovaných pozemků lze nalézt v tabulce níže.

Tabulka 2 Výměry parcel LV 732, k.ú. Vrané nad Vltavou

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
Parc. č. st. 589 - součástí pozemku je stavba č. ev.389	Zastavěná plocha a nádvoří	64
Parc. č. st. 590 -součástí pozemku je stavba bez čp/če -garáž	Zastavěná plocha a nádvoří	21
Parc. č. 354/6	Zahrada	893
Celková výměra		978

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 8 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Přístup k Předmětu ocenění je zajištěn přímo z veřejné místní komunikace ve vlastnictví obce Vrané nad Vltavou, a to z ulice Březovská (pozemek parc. č. 411/1, k.ú. Vrané nad Vltavou).

Objekt pro rodinnou rekreaci je jednopodlažní objekt. Konstrukční systém je stěnový. Svislé stěny jsou z dřevní hmoty. Střecha objektu je stanová. Střešní krytina je skládaná vláknocementová. Výplně otvorů jsou dřevěné.

Objekt je napojen na elektřinu, není napojen na kanalizaci, vodovod ani plynovod. Odpadní vody jsou řešeny individuálně na pozemku (vyvážecí jímka). Zdrojem vody je vlastní kopaná studna (hloubka cca 7m). Vytápění objektu je lokální kotlem na pevná paliva (bez rozvodu do radiátorů).

Na dům navazuje zahrada, která je zatravněná, osázená dřevinami a keři a je oplocena. Na zahradě se nachází zděná garáž (pozemek parc. č. st. 590), dále plechová garáž, a venkovní nekrytá montážní jáma na opravu vozidel.

Pozemek je převážně rovinný a oplocený. Parkování je možné na vlastním pozemku nebo na ulicích v okolí.

V okolí převažuje zástavba obdobného charakteru, doplněná zatravněnými plochami, loukami a lesními porosty.

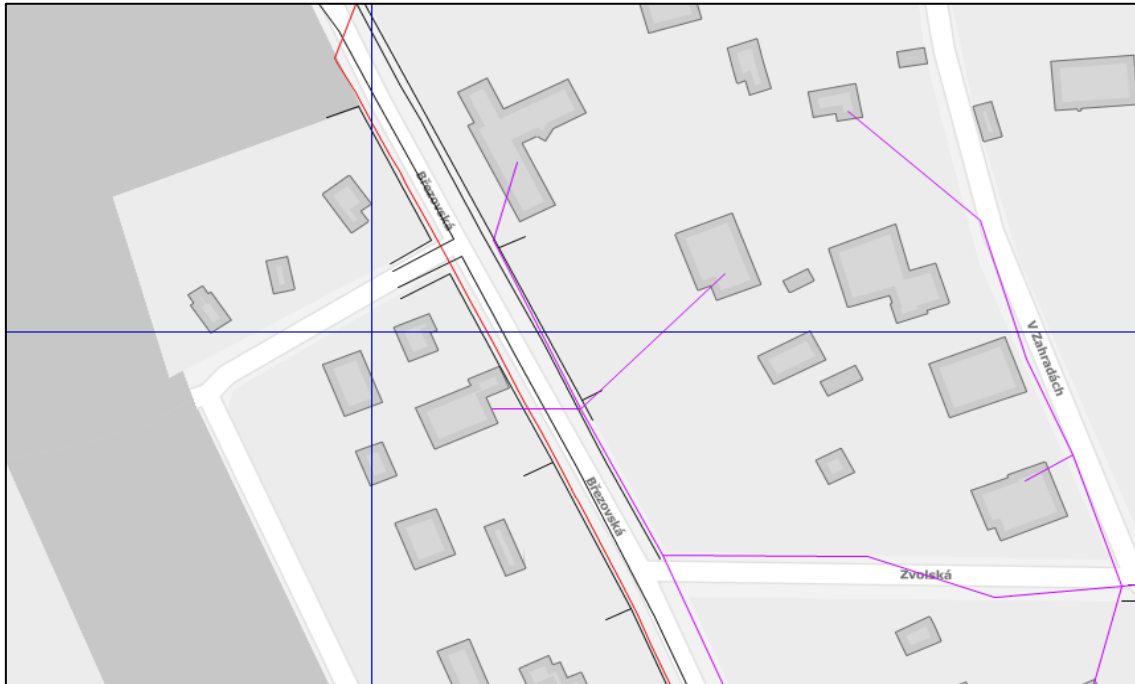
Ve funkčním celku se stavbou pro rodinnou rekreaci se na pozemku p.č.st. 590 se nachází dále stavba bez č.p./č.ev. - objekt garáže. Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu se sedlovou střechou o malém sklonu. Výplně otvorů, včetně vjezdových vrat, jsou dřevěné. Zastavěná plocha objektu garáže je 21 m².

Technický popis

Technický popis vychází ze zjištění při místním šetření, pokud některé z konstrukcí nebylo možné při MŠ ověřit, je uveden předpokládaný stav.

- Základy – základové pasy
- Obvodové konstrukce – dřevní hmoty
- Svislé nenosné konstrukce – zděné / dřevní hmoty
- Stropy – rovné, keramické/železobetonové/dřevěné
- Střecha – stanová
- Krytina – skládaná vláknocemenová
- Klempířské konstrukce – pozink. plech
- Fasáda – nezateplená
- Vnitřní obklady – běžné keramické obklady
- Vnější obklady – dřevěné
- Okna – dřevěná
- Dveře – vstupní dveře dřevěné
- Interiérové dveře – dřevní hmota
- Podlahy – keramická dlažba, koberec, PVC
- Vytápění – lokální kamna na tuhá paliva
- Bleskosvod – proveden
- Elektroinstalace – 230/400 V
- Rozvod vody – plast
- Zdroj teplé vody – elektrický zásobníkový ohříváč
- Instalace plynu – ne
- Kanalizace – jímka na pozemku
- Zdroj vody -vlastní studna
- Vybavení kuchyně – standardní
- Hygienická vybavení – standardní (koupelna, WC)

Obrázek 9 Mapa technické infrastruktury



Zdroj: <https://map.dtm-praha-sck.cz/>

3.1.5 Oceňované nemovitosti

Pro potřeby ocenění budou Předmětné nemovitě rozděleny dle funkčních celků na dvě skupiny, a to:

Rekreační objekt 1:

- Zastavěná plocha hlavní stavbou: 41 m²
- Další stavby: 20 m²
- Zahrada: 434 m² (454 m² – 20 m²)

Pro potřeby ocenění bude na Rekreační objekt 1 nahlíženo jako na funkční celek chata se zahradou, součástí chaty je garáž (technická místnost), chata je částečně podsklepena.

Rekreační objekt 2:

- Zastavěná plocha hlavní stavbou: 64 m²
- Další stavby: 21 m² (garáž zapsaná v KN)
- Zahrada: 893 m²
- Celkem: 978 m²

Pro potřeby ocenění bude na Rekreační objekt 2 nahlíženo jako na funkční celek, avšak s ohledem na nepříliš dobrý stavebně-technický stav hlavní stavby (chaty), celkové výtěry a znění územního plánu (min. velikost pozemku pro stavbu nového rodinného domu musí být 800 m²) a při vědomí pohledu na předmět ocenění dle nejvyššího a nejlepšího využití, bude na Rekreační objekt 2 nahlíženo pohledem zastavitelného pozemku pro výstavbu RD. Očištění hodnoty pozemků na úroveň volných parcel pro budoucí výstavbu o náklad na odstranění stávajících staveb není uvažováno. Samotný náklad na odstranění těchto staveb evidovaných v KN je ve vztahu k jejich konstrukci a samotné hodnotě stavebních pozemků zcela zanedbatelný a rovněž mohou být dočasně využity jako zařízení staveniště pro realizaci nového stavebního využití pozemků.

3.1.6 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB INDEX, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střešou a se silným brandem ČSOB.

ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Ceny nemovitostí v Česku vystoupaly na další nové rekordy. Byty byly ve třetím letošním čtvrtletí meziročně dražší o 13,5 a rodinné domy o 9,2 procenta, vyplývá z výsledů ČSOB Indexu bydlení.

Pozemky meziročně zrychlily růst na 7,2 procenta.

Trh s pozemky se dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující se tak zajímají i o místa dále od měst nebo pozemky, které nejsou připojené na veřejné sítě, poněvadž díky moderním technologiím, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy, je možné se bez nich obejít. Tempo růstu pozemků ve čtvrtém čtvrtletí mezikvartálně narostly o 2,5 procenta, což představovalo nejsilnější tempo za poslední bezmála tři roky.

Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

Realitní trh v okolí Vraného nad Vltavou

Specifikem této oblasti je vysoký podíl rekreačních objektů a současně rostoucí tlak na přeměnu těchto nemovitostí na objekty pro trvalé bydlení. Z důvodu omezeného množství transakcí v dané lokalitě je analýza založena na kombinaci:

- Kvartálních makrodat (ČSÚ, ČBA)
- Cenových map realitních portálů
- Kvalifikovaného odhadu s ohledem na lokální specifika trhu

Základ tvoří změny cen na úrovni ČR a Středočeského kraje. Tyto hodnoty jsou upraveny pro specifika lokality:

- Vyšší podíl rekreačních objektů
- Vyšší likvidita trhu
- Častá absence inženýrských sítí (využití septiků a studní)

Meziroční vývoj na základě agregace kvartálních dat lze odhadnout Q1/2025 -Q1/2026 v rozmezí +5 až +7%

Růst cen v lokalitě je pomalejší než u rodinných domů nebo bytů v Praze, ale zároveň je rychlejší než v méně atraktivních regionech.

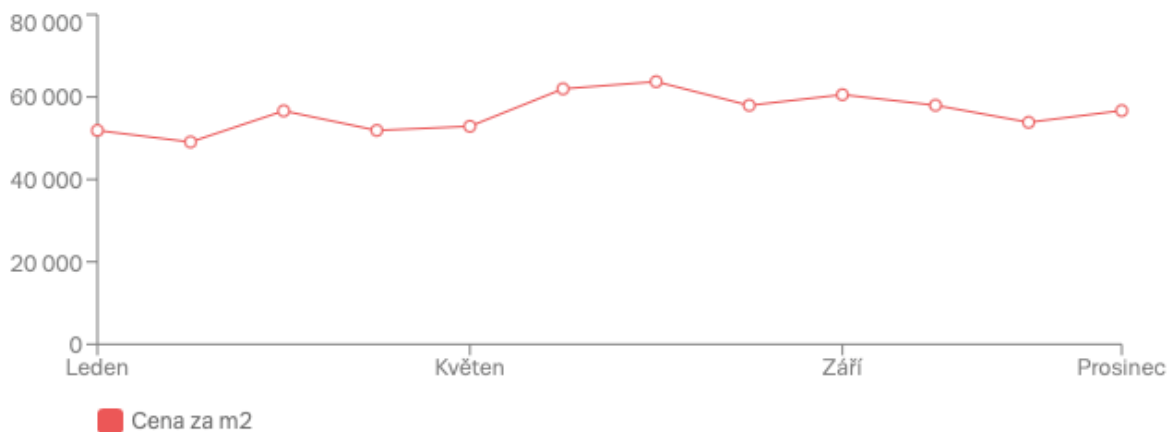
Taktéž je v průběhu roku stabilně cyklický. Pro 1 a 2.kvartál - růst (po zimním období), 3.kvartál – vrchol (rekreační sezóna), 4. kvartál - zpomalení.

Dlouhodobý trend zůstává v lokalitě rostoucí, zejména u nemovitostí s potenciálem pro budoucí výstavbu.

Pohled na lokální trh s rekreačními objekty v okolí Vraného nad Vltavou je možné založit na základě inzerce nabídek k prodeji rekreačních objektů na veřejných portálech.

Následující obrázek zachycuje vývoj nabídkových cen k prodeji Chat a chalup ve Vraném nad Vltavou zveřejněných na portálu sreality.cz, a to při filtrech: Typ – Chaty a chalupy, Kategorie – Prodej, Stav objektu – Před rekonstrukcí, Velikost objektu – bez omezení, období 01/2025-12/2025, lokalita Vrané nad Vltavou a okolí 5 km.

Obrázek 10 Vývoj nabídkových cen rekreačních objektů ve Vraném nad Vltavou a okolí



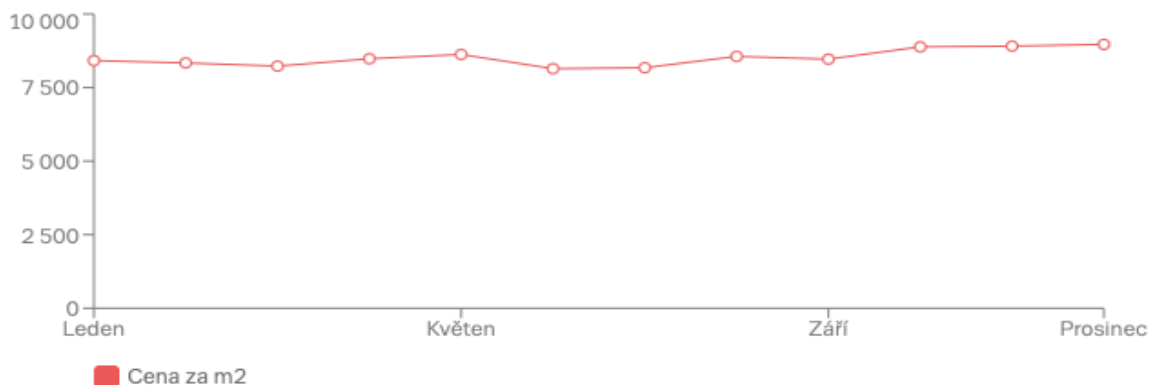
Zdroj: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?typ=rekreacni-objekty&lokalita=Vrané%20nad%20Vltavou®ion-id=4301&obdobi-od=2025-01&obdobi-do=2025-12&v-okoli=5&stav=pred-rekonstrukci>

Dle výše popsané filtrace bylo inzerováno celkem 37 nabídek k prodeji. Průměrná cena k lednu 2025 činila 51 876 Kč/m², průměrná cena v 12/2025 činila 56 698 Kč/m², z toho meziroční růst činí cca 9 %.

Pohled na lokální trh se zastavitelnými pozemky pro výstavbu RD v okolí Vraného nad Vltavou je možné založit na základě inzerce nabídek k obdobným nemovitostem na veřejných portálech.

Následující obrázek zachycuje vývoj nabídkových cen k prodeji stavebních pozemků ve Vraném nad Vltavou zveřejněných na portálu sreality.cz, a to při filtrech: Typ – Stavební pozemek, Kategorie – Prodej, období 01/2025-12/2025, lokalita Vrané nad Vltavou a okolí 5 km.

Obrázek 11 Vývoj nabídkových cen stavebních pozemků ve Vraném nad Vltavou a okolí



Zdroj: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?typ=pozemky&lokalita=Vrané%20nad%20Vltavou®ion-id=4301&obdobi-od=2025-01&obdobi-do=2025-12&v-okoli=5>

Dle výše popsané filtrace bylo inzerováno celkem 332 nabídek k prodeji. Průměrná cena k lednu 2025 činila 8 417 Kč/m², průměrná cena v 12/2025 činila 8 968 Kč/m², z toho meziroční růst činí cca 7 %.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno ke stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitostí pro Rekreační objekt 1 (stavby pro rodinnou rekreaci s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku), a to:

- Stavba pro rodinnou rekreaci s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku
- Realizovaný na nemovitostním trhu od začátku roku 2025 až do začátku roku 2026
- Rádus lokality cca 5 km od řešených nemovitých věcí

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů a jejich úprav, kdy jsou vyhledávány pouze realizované prodeje domů pro rodinnou rekreaci.

Na základě popisu Rekreačního objektu 1 byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- **K1 zohlednění změny v čase** – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti uvažován v úrovni 9 % dle analýzy trhu na srealitách.cz. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu (uvažované % meziročního nárůstu) /12 měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do měsíce Rozhodného data.
- **K2 provedení a vybavení objektu** – tímto jsou zohledněny předpokládané rozdílnosti ve vztahu k technickému a morálnímu opotřebení. Důraz je kladen zejména na prvky dlouhé životnosti.
- **K3 zohlednění lokality, umístění** – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v dané obci.
- **K4 velikost zastavěné plochy objektu** – tato úprava zohledňuje velikost zastavěné plochy rekreačního objektu.
- **K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje** – pokud je zdrojem cenové informace nabídka k prodeji, bude uvažováno s korekcí ve výši 5-15 %.
- **K6 úprava vztahu k velikosti zahrady** – koeficient zohledňuje vliv velikosti zahrady na jednotkovou cenu zastavěné plochy hlavní stavbou.
- **K7 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým** – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno ke stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitostí pro Rekreační objekt 2 (stavby pro rodinnou rekreaci s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku, resp. zastavitelné pozemky pro rezidenční zástavbu), a to:

- Nemovitost vhodná pro stavbu RD
- Realizovaný na nemovitostním trhu od začátku roku 2025 až do začátku roku 2026

- Rádus lokality cca 5 km od řešených nemovitých věcí

Na základě popisu Rekreačního objektu 2 byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- **K1 zohlednění změny v čase** – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti uvažován v úrovni 7 % dle analýzy trhu na srealitách.cz. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu (uvažované % meziročního nárůstu) /12 měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do měsíce Rozhodného data.
- **K2 zohlednění investiční připravenosti** – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- **K3 zohlednění oblíbenosti lokality** – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- **K4 zohlednění dopravní obslužnosti** – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- **K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje** – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- **K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým** – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- **K7 zohlednění výměry** – s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících (klesající mezní užitek, klesající mezní náklady).

Ocenění je provedeno na základě porovnání s obdobnými reprezentanty realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, které bylo možné dohledat v širším okolí oceňovaného majetku se zohledněním specifických podmínek námi oceňovaného majetku.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. Počet koeficientů není dán žádným závazným předpisem, ale měl by objektivně zohlednit rozdílnosti srovnávaného majetku.

V rámci použitých reprezentantů byly použity konečné ceny transakcí.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

3.3.1 Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rekreační objekt 1

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Byly vyřazeny prodeje, které neodpovídají požadovaným kritériím.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 3 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	Březová u Zvole	Na Struze 89
2	Vrané na Vltavou	Osiková č.ev.360
3	Březová u Zvole	Na Spojce 80
4	Oleško u Zvole	Březovská č.ev.975
5	Oleško u Zvole	Kamenitá 1120
6	Oleško u Zvole	Dubí I 1049
7	Vrané nad Vltavou	V zahradách č.ev.412

Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.2 Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rekreační objekt 2

Tabulka 4 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	Vrané nad Vltavou	parc. č. 162/20, ulice Sluneční
2	Březová u Zvole	parc. č. 1. 265/10, 265/15
3	Vrané nad Vltavou	parc. č. st. 299, parc. č. 158/5
4	Zvole u Prahy	parc. č. 2937
5	Zvole u Prahy	parc. č. 151/18
6	Ohrobec	parc. č. 436/13
7	Vrané nad Vltavou	parc. č. 442/6

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění tržní hodnoty Předmětných nemovitých věcí bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu. V souladu s požadavkem na přehlednost znaleckého posudku podle § 43 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou jednotlivé dílčí výčty použitých dat pro každý použitý srovnávací příklad uvedeny vždy v příslušné části výpočtu v následující kapitole znaleckého posudku.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je peněžní nebo jiná protihodnota žádaná, nabízená nebo zaplacená za aktivum nebo za převzetí závazku. Cena a hodnota se mohou lišit.

Hodnota je kvantitativní závěr oceňovatele o výsledku procesu oceňování, který je plně v souladu s požadavky Mezinárodních oceňovacích standardů k datu ocenění. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

- I. *„Odhadnutou částkou“* se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejuhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.
- II. *„Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.“*
- III. Slovy *„k datu ocenění“* je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.
- IV. *„Ochotným kupujícím“* se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.
- V. *„Ochotný prodávající“* není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.
- VI. *„Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu“* je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.
- VII. Slovy *„po náležitém marketingu“* se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.
- VIII. Formulace *„kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě“* předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.
- IX. Vyjádření *„a nikoliv v tísní“* znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití, z hlediska účastníka, které by u aktiva přineslo nejvyšší hodnotu. Nejvyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné (pokud je to na místě), finančně proveditelné, právně přípustné a vést k nejvyšší hodnotě.

4.1.2 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje 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 oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo
- b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo

reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulačních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,
- b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.
- c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo
- d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

4.1.3 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny obvyklé

Při analýze dat byly jednotlivé porovnatelné vzorky zkoumány a komparovány s Předmětem ocenění zejména ve vztahu ke kvalitativním i kvantitativním charakteristikám, které je možné považovat za cenotvorné faktory.



V souvislosti s definicemi výše tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.



Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² zastavěné plochy v případě Rekreačního objektu 1 a jednotka 1 m² výměry pozemku v případě Rekreačního objektu 2. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.


Úprava ostatními koeficienty (K2-K7) vychází z logiky úpravy jednotkové ceny dle kapitoly 3.2 přičemž platí, že je-li v daném kritériu (koeficientu) srovnatelná nemovitost cenově lepší než oceňovaná nemovitost, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Je-li srovnatelná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1.

4.1.3.1 Analýza dat – Rekreační objekt 1


Níže je provedena analýza a úprava srovnatelných vzorků pro Rekreační objekt 1.


Tabulka 5 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota – Rekreační objekt 1

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Březová u Zvole	
Umístění:	Na Struze 89	
Datum transakce:	04.06.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 800 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	722,00	
Zastavená plocha (m ²):	32,00	
Zahrada (m ²):	670,00	
Další stavby (m ²):	20,00	
Číslo řízení:	V-4857/2025-210	
Jednotková cena transakce:	118 750 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,07
Jednotková hodnota po úpravě v čase		127 063 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	významně lepší (zděná stavba)	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 velikost zastavěné plochy objektu	menší	0,90
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	mírně větší	0,95
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	další stavby, příjezd po cizím pozemku	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,72
Upravená jednotková cena		91 256 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Zděná stavba, okna dřevěná. K domu náleží vedlejší stavba (zahradní domek - dřevostavba) o výměře 20m ² . Příjezd k pozemku po komunikaci cizích vlastníků		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		



Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Vrané nad Vltavou	
Umístění:	Osiková č.ev.360	
Datum transakce:	07.11.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 200 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	457,00	
Zastavená plocha (m ²):	54,00	
Zahrada (m ²):	403,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-11284/2025-210	
Jednotková cena transakce:	59 259 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		61 037 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	horší	1,10
K3 lokalita, umístění	mírně horší	1,05
K4 velikost zastavěné plochy objektu	mírně větší	1,05
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	srovnatelná	1,00
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,21
Upravená jednotková cena		74 023 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Dům je jednopodlažní. Dřevostavba, částečně podsklepeno, okna dřevěná		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Březová u Zvole	
Umístění:	Na Spojce B0	
Datum transakce:	31.12.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	5 250 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	639,00	
Zastavená plocha (m ²):	40,00	
Zahrada (m ²):	559,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-13105/2025-210	
Jednotková cena transakce:	131 250 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		133 875 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	srovnatelná	1,00
K4 velikost zastavěné plochy objektu	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	významně větší	0,80
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,84
Upravená jednotková cena		112 455 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Kombinace zděné stavby a dřevostavby. Střecha z plechové krytiny. Okna dřevěná		

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Oleško u Zvole	
Umístění:	Březovská č.ev.975	
Datum transakce:	06.11.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 500 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	490,00	
Zastavená plocha (m ²):	40,00	
Zahrada (m ²):	443,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-11256/2025-210	
Jednotková cena transakce:	87 500 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		90 125 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	mírně lepší	0,95
K3 lokalita, umístění	mírně horší	1,05
K4 velikost zastavěné plochy objektu	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	srovnatelná	1,00
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,00
Upravená jednotková cena		89 900 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Jednopodlažní s obytným podkrovím, částečně podsklepený. Kombinace zděné stavby a dřevostavby. Okna dřevěná		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Oleško u Zvole	
Umístění:	Kamenitá 1120	
Datum transakce:	30.10.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	4 895 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	783,00	
Zastavená plocha (m ²):	40,00	
Zahrada (m ²):	743,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-10851/2025-210	
Jednotková cena transakce:	122 375 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,04
Jednotková hodnota po úpravě v čase		127 270 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	srovnatelná	1,00
K3 lokalita, umístění	mírně horší	1,05
K4 velikost zastavěné plochy objektu	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	významně větší	0,80
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	přijezd po cizím pozemku	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,88
Upravená jednotková cena		112 252 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Jednopodlažní s obytným podkrovím. Kombinace zděné stavby a dřevostavby. Střecha plechová krytina, okna dřevěná. Přijezd k pozemku po komunikaci cizích vlastníků		
		

Srovnávací případ 6		
Katastrální území	Oleško u Zvole	
Umístění:	Dubí I 1049	
Datum transakce:	21.05.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	4 890 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	384,00	
Zastavená plocha (m ²):	47,00	
Zahrada (m ²):	337,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-4406/2025-210	
Jednotková cena transakce:	104 043 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,08
Jednotková hodnota po úpravě v čase		112 366 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	mírně lepší (zděná stavba)	0,96
K3 lokalita, umístění	mírně horší	1,05
K4 velikost zastavěné plochy objektu	srovnatelné	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	mírně menší	1,05
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,05
Upravená jednotková cena		117 689 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Jedno podlažní s obytným podkrovím. Kombinace zděné stavby a dřevostavby. Okna plastová i dřevěná.		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 7		
Katastrální území	Vrané nad Vltavou	
Umístění:	V zahradách č.ev.412	
Datum transakce:	24.09.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	6 200 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	1 481,00	
Zastavená plocha (m ²):	36,00	
Zahrada (m ²):	1 445,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V 9419/2025-210	
Jednotková cena transakce:	172 222 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,04
Jednotková hodnota po úpravě v čase		179 111 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 velikost zastavěné plochy objektu	mírně menší	0,95
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úprava ve vztahu k velikosti zahrady	vajz.namně větší	0,80
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,76
Upravená jednotková cena		136 124 Kč/m²
Realizovaný prodej domu pro rodinnou rekreaci. Dům je částečně podsklepený. Střeška z plechové krytiny. Okna dřevěná		
 		

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.3.2 Analýza dat – Rekreační objekt 2



Níže je provedena analýza a úprava srovnatelných vzorků pro Rekreační objekt 2.



Tabulka 6 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota – Rekreační objekt 2



Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Vrané nad Vltavou	
Umístění:	parc. č. 162/20, ulice Sluneční	
Datum transakce:	20.03.2026	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	6 200 200 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	689,00	
Další stavby (m ²):	20,00	
Číslo řízení:	V-2177/2026-210	
Jednotková cena transakce:	8 999 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,00
Jednotková hodnota po úpravě v čase		8 999 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	mírně lepší	0,95
K3 lokalita, umístění	lepší	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	menší	0,90
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,77
Upravená jednotková cena		6 925 Kč/m²
Realizovaný prodej zastavitelného pozemku v ulici Sluneční ve Vraném nad Vltavou. Pozemek se nachází v oblasti s rezidenční zástavbou. Pozemek je mírně svažité a oplocený. Na pozemku se vyskytují ovocné stromy a dřevěný zahradní domek (cca 30 m ²). Územním plánem je pozemek v ploše B - bydlení, a je tedy vhodný k výstavbě RD.		

Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Březová u Zvole	
Umístění:	parc. č. 1. 265/10, 265/15	
Datum transakce:	13.01.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	4 850 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	853,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-13095/2024-210	
Jednotková cena transakce:	5 686 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,09
Jednotková hodnota po úpravě v čase		6 198 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	mírně lepší	0,95
K3 lokalita, umístění	mírně horší	1,05
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,00
Upravená jednotková cena		6 182 Kč/m²
Realizovaný prodej zastavitelného pozemku v obci Březová u Zvole. Pozemek je rovinatý, oplocený a vyskytují se na něm ovocné stromy. Územním plánem se pozemek zařazen v ploše SO - smíšené obytné.		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Vrané nad Vltavou	
Umístění:	parc. č. st. 299, parc. č. 158/5	
Datum transakce:	19.12.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 925 002 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	1 085,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-12692/2025-210	
Jednotková cena transakce:	3 618 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		3 690 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	mírně lepší	0,95
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,95
Upravená jednotková cena		3 505 Kč/m²
Realizovaný prodej svažitého pozemku v obci Vrané nad Vltavou. Na pozemku stojí chata. Územním plánem je pozemek v ploše SR - smíšené obytné rekreační.		

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Zvole u Prahy	
Umístění:	parc. č. 2937	
Datum transakce:	07.10.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	4 500 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	739,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-9883/2025-210	
Jednotková cena transakce:	6 089 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		6 272 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	mírně menší	0,95
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,95
Upravená jednotková cena		5 958 Kč/m²
Realizovaný prodej pozemku, pozemek je rovinatý a neoplocený. Územním plánem je pozemek zařazen v ploše Z4c - SV plochy změn - plochy smíšené obytné. Na pozemku se sice nevyskytují stavby, ale pozemek je hustě porostlý náletovými dřevinami.		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Zvole u Prahy	
Umístění:	parc. č. 151/1B	
Datum transakce:	30.05.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	6 990 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	988,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-4788/2025-210	
Jednotková cena transakce:	7 075 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,06
Jednotková hodnota po úpravě v čase		7 499 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	mírně horší	1,05
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,05
Upravená jednotková cena		7 874 Kč/m²
Realizovaný prodej rovinnatého pozemku v obci Zvole u Prahy. Pozemek je v současné době zemědělsky využíván, avšak územním plánem je zařazen v ploše SV-Z6-smíšené obytné venkovské.		
 		

Srovnávací případ 6		
Katastrální území	Ohrobec	
Umístění:	parc. č. 436/13	
Datum transakce:	31.12.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	9 825 060 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	1 099,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-13191/2025-210	
Jednotková cena transakce:	8 940 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		9 119 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	lepší	0,90
K3 lokalita, umístění	mírně lepší	0,95
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,86
Upravená jednotková cena		7 797 Kč/m²
Realizovaný prodej pozemku v obci Ohrobec. Pozemek je rovinatý, neoplocený, s přímým přístupem a připraven k výstavbě RD.		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Srovnávací případ 7		
Katastrální území	Vrané nad Vltavou	
Umístění:	parc. č. 442/6	
Datum transakce:	15.01.2026	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	7 500 000 Kč	
Výměra pozemků celkem (m ²):	1 026,00	
Další stavby (m ²):	0,00	
Číslo řízení:	V-13835/2025-210	
Jednotková cena transakce:	7 310 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		7 456 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	mírně lepší	0,95
K3 lokalita, umístění	lepší	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 výměra	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,86
Upravená jednotková cena		6 375 Kč/m²
Realizovaný prodej pozemku, pozemek je rovinný, zarostlý náletovými dřevinami. Územním plánem je pozemek zařazen v ploše SV - smíšené obytné venkovské.		

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat – Rekreační objekt 1

Tabulka 7 Určení jednotkové tržní hodnoty – Rekreační objekt 1

Výpočet jednotkové tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	91 256 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	74 023 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	112 455 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	89 900 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	112 252 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	117 689 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7	136 124 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	104 814 Kč/m²
1. Kvartil	90 578 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	112 252 Kč/m²
3. Kvartil	115 072 Kč/m²
Použitá jednotková tržní hodnota:	112 252 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování

Jednotková tržní hodnota Předmětu ocenění - Rekreační objekt 1 je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 8 Určení tržní hodnoty – Rekreační objekt 1

Výsledná tržní hodnota	
Výměra	41,00 m ²
Jednotková tržní hodnota	112 252 Kč/m ²
Celkem	4 602 332 Kč
Celkem tržní hodnota majetku po rámcovém zaokrouhlení:	4 600 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota Rekreačního objektu 1, tedy souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st 524 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.392 a dále pozemek parc. č. 346/9, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: 4 600 000 Kč

4.2.2 Výsledky analýzy dat – Rekreační objekt 2

Tabulka 9 Určení jednotkové tržní hodnoty – Rekreační objekt 2

Výpočet jednotkové tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	6 925 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	6 182 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	3 505 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	5 958 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	7 874 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	7 797 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7	6 375 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	6 374 Kč/m²
1. Kvartil	6 070 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	6 375 Kč/m²
3. Kvartil	7 361 Kč/m²
Použitá jednotková tržní hodnota:	6 375 Kč/m²

Zdroj: Vlastní zpracování

Jednotková tržní hodnota Předmětu ocenění - Rekreační objekt 2 je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vstoupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 10 Určení tržní hodnoty – Rekreační objekt 2

Výsledná tržní hodnota	
Výměra	978,00 m ²
Jednotková tržní hodnota	6 375 Kč/m ²
Celkem	6 234 750 Kč
Celkem tržní hodnota majetku po rámcovém zaokrouhlení:	6 230 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota Rekreačního objektu 2, tedy souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st 589 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.389 a dále pozemek parc.č.st. 590 jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc. č. 354/6 vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **6 230 000 Kč**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty nemovité věci a jejího příslušenství, a to porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Ocenění tak odpovídá nejpravděpodobněji dosažené částce při prodeji Předmětu ocenění na trhu.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) **Zdroje dat:** Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, oceňovací předpisy a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech uvedené v kapitole Výčet podkladů.
- b) **Sběr a tvorba dat:** Data z veřejných zdrojů uvedené v kapitole Výčet podkladů byla získána dálkovým přístupem v průběhu zpracování znaleckého posudku. Podklady od Zadavatele byly předány osobně či elektronicky. Vlastní data znalce byla vytvořena při místním šetření a dále v průběhu zpracování znaleckého posudku.
- c) **Zpracování dat:** Získaná data byla podrobena validaci a třídění. Zpracovatel vyloučil data nevěrohodná, duplicitní nebo extrémní. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy a vychází z oceňovacích předpisů. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná. Pro zpracování dat a výpočty bylo využito programové vybavení MS Word a Excel a NemExpress v aktuální verzi.
- d) **Analýza dat:** Na zpracovaný soubor dat byly aplikovány oceňovací metody uvedené v úvodu kapitoly Posudek. V rámci analýzy (výpočtu) došlo k objektivizaci dat pomocí korekčních koeficientů, jejichž výše je odůvodněna přímo u jednotlivých výpočtů, případně daných oceňovací vyhláškou.
- e) **Interpretace výsledků:** Výsledná hodnota zjištěná matematickou analýzou byla podrobena závěrečnému odbornému posouzení (syntéze). Znalec vyhodnotil, zda vypočtená hodnota odpovídá aktuální situaci na trhu v daném místě a čase a zda není ovlivněna specifiky, která nelze postihnout výpočtovým algoritmem. Závěry interpretace jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění.

6 ZÁVĚŘ

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, uvést všechna příslušenství nemovitých věcí, uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství, a to:

- a) Souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st. 524 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.392 a dále pozemkem parc. č. 346/9, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou.
- b) Soubor nemovitých věcí tvořený pozemkem parc.č.st. 589 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.389, pozemkem parc.č.st. 590 jehož součástí je stavba garáže a dále pozemek parc. č. 354/6, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, využívaného společně v jednotném funkčním celku jako objekt pro rodinnou rekreaci se zahradou.

6.2 Závěrečný výrok

- a) Výsledná tržní hodnota Rekreačního objektu 1, tedy souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st 524 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.392 a dále pozemek parc. č. 346/9, vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

4 600 000,- Kč

(slovy: čtyři miliony šest set tisíc korun českých)

Další okolnosti:

- příslušenství – oplocení, vrt na vodu, septik/jímka na odpadní vody, venkovní úpravy zahrady
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva – nebyla zjištěna

- b) Výsledná tržní hodnota Rekreačního objektu 2, tedy souboru nemovitých věcí tvořených pozemkem parc.č.st. 589 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.389 a dále pozemek parc.č.st. 590 jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc. č. 354/6 vše v k.ú. Vrané nad Vltavou, určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

6 230 000 Kč

(slovy: šest milionů dvě stě třicet tisíc korun českých)

Další okolnosti:

- příslušenství – oplocení, studna na vodu, septik/jímka na odpadní vody, stavba garáže na pozemku parc.č.st. 590, další plechová garáž, montážní jáma, venkovní úpravy zahrady
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva – nebyla zjištěna, avšak na základě místního šetření, při kterém bylo zjištěno, že nemovitost využívá jiná osoba odlišná od Povinného, lze vyslovit pochybnost, zda existuje k tomu příslušný právní titul či nikoli.

6.3 Podmínky správnosti závěru

S ohledem na nemožnost provedení místního šetření v interiéru Rekreačního objektu 2 je předpokládáno, že jeho stavebně-technický stav je běžný a odpovídající danému typu nemovitosti.

S tržní hodnotou lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až dvou kalendářních měsíců od rozhodného data. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětné Nemovité věci jsou prosty ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné a mají zajištěn přístup a příjezd.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet ceny obvyklé či tržní hodnoty je prováděn matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je tedy zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvláště ve specifitějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná cena obvyklá, popřípadě tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián či průměr (střední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržních hodnot.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili konečné ceny, které neobsahují vyčíslenou daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná obvyklá cena, popřípadě tržní hodnota ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. Stejně tak finanční vstupy pro výnosový způsob ocenění jsou bez DPH. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.



7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
1. Výpis z katastru nemovitostí	4
2. Usnesení 198 EX 295/25-71	2
3. Fotodokumentace – Rekreační objekt 1	2
4. Fotodokumentace – Rekreační objekt 2	2



Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 295/25 pro Soudní exekutor
Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: CE020A Praha-západ Obec: 539848 Vrané nad Vltavou
at.území: 785318 Vrané nad Vltavou List vlastnictví: 732
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad Vltavou	761203/9908	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 524	41	zastavěná plocha a nádvoží		
Součástí je stavba: Vrané nad Vltavou, č.e. 392, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 524				
St. 589	64	zastavěná plocha a nádvoží		
Součástí je stavba: Vrané nad Vltavou, č.e. 389, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 589				
St. 590	21	zastavěná plocha a nádvoží		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 590				
346/9	454	zahrada		zemědělský půdní fond
354/6	893	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

Povinnost k

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad
Vltavou, RČ/IČO: 761203/9908

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198EX-295/2025 -15 ze dne 10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2025
10.02.2025 20:01:58. Zápis proveden dne 12.02.2025; uloženo na prac. Brno-
venkov

E-1713/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 524, Parcela: St. 589, Parcela: St. 590, Parcela: 346/9,
Parcela: 354/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX 295/25-16 (k 207 EXE
5166/2025-11) ze dne 10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2025
20:02:01. Zápis proveden dne 14.02.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:10:00

Okres: CE020A Praha-západ Obec: 539848 Vrané nad Vltavou
Kat.území: 785318 Vrané nad Vltavou List vlastnictví: 732
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

E-1159/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno
Povinnost k

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad
Vltavou, RČ/IČO: 761203/9908

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1274/2025 -16 spojeno do řízení 198 EX 295/25 ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 20:03:31. Zápis proveden dne 29.04.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

E-4674/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 524, Parcela: St. 589, Parcela: St. 590, Parcela: 346/9,
Parcela: 354/6

Listina Exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí 198EX 1274/25-15 ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 20:03:30. Zápis proveden dne 30.04.2025; uloženo na prac. Praha-západ

E-2742/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad
Vltavou, RČ/IČO: 761203/9908

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-598/2025 -15 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2025 16:10:39. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Brno-město

E-6000/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 524, Parcela: St. 589, Parcela: St. 590, Parcela: 346/9,
Parcela: 354/6

Listina Exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí 097 EX 598/25-17 k 207 EXE 6057/2025-10 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 16:10:53. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Praha-západ

E-4217/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Šabřeh

Povinnost k

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad
Vltavou, RČ/IČO: 761203/9908

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 11564/25-016 ze dne 06.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 16:44:34. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2025 13:10:00

Okres: CE020A Praha-západ Obec: 539848 Vrané nad Vltavou
Kat.území: 785318 Vrané nad Vltavou List vlastnictví: 732
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vstáhu

proveden dne 07.10.2025; uloženo na prac. Šumperk

E-6202/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 524, Parcela: St. 589, Parcela: St. 590, Parcela: 346/9,
Parcela: 354/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX 11564/25-022 (k 206 EXE
6244/2025-10) ze dne 06.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025
16:52:01. Zápis proveden dne 08.10.2025; uloženo na prac. Praha-západ

E-7445/2025-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad
Vltavou, RČ/IČO: 761203/9908

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137 EX-19806/2025 -10 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.10.2025 22:31:29. Zápis proveden dne 10.10.2025; uloženo na prac. Brno-
venkov

E-12857/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 524, Parcela: St. 589, Parcela: St. 590, Parcela: 346/9,
Parcela: 354/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex 19806/25-15 ze dne
09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 16:40:08. Zápis
proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Praha-západ

E-7606/2025-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2011.

V-5571/2011-210

Pro: Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad Vltavou RČ/IČO: 761203/9908

o Evropské dědické osvědčení 970 VI 928/17 ze dne 14.11.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 27.12.2023 09:02:26. Zápis proveden dne 18.01.2024.

V-11945/2023-210

Pro: Nečas Jan-Martin, Březovská č.ev. 392, 25246 Vrané nad Vltavou RČ/IČO: 761203/9908

o Smlouva darovací ze dne 05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 14:44:46.
Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-2676/2024-210

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 3



Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DIČ n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. **ukládá povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

Odůvodnění:

Na základě pověření Okresního soudu Praha - západ ze dne 03.02.2025 č.j. 207 EXE 5166/2025-11 byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu Praha - západ č.j. EPR 305455/2024-6 ze dne 10.12.2024 a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu Praha - západ č.j. EPR 50259/2025-5 ze dne 04.03.2025 k vymožení peněžité pohledávky oprávněného ve výši 138 797,97 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce.

Exekučním příkazem č.j. 198EX 295/25-16 ze dne 10.02.2025 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Dnem 01.04.2025 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí.

Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 01.04.2025 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovité věci v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí.

Poučení: I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude

mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich

zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 24.03.2026

Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EŘČR - konc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č. 4 – Fotodokumentace – Rekreační objekt 1





Příloha č. 5 – Fotodokumentace – Rekreační objekt 2







8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty pohledávek
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnot práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty práv průmyslových
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025497/2026.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín

Na částech 1 až 5 a 7 spolupracoval: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Případná vysvětlení podá: Ing. Tomáš Rybín, Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého je účtována dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 21.04.2026