

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 054631/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 401/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Smečno, Smečno, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.06.2026
Zpracováno ke dni:	17.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 pozemku parc. č. 1486, jehož součástí je rodinný dům č.p. 470, a dále pozemku parc.č. 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96, 1485/5, 1487/6 v obci Smečno, okres Kladno, katastrální území Smečno na listu vlastnictví č. 47.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1486, jehož součástí je rodinný dům č.p. 470, a dále pozemek parc.č. 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96, 1485/5, 1487/6
Adresa předmětu ocenění:	Smečno, Smečno, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Smečno
Ulice:	
Katastrální území:	Smečno

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA.

Povinnému dlužníkovi byla exekutorem zaslána výzva k účasti na místním šetření s uvedením termínu jeho konání, avšak k místnímu šetření se nedostavil. Z dostupných informací bylo zjištěno, že má již zrušený trvalý pobyt na území České republiky. V rámci zpracování jiného znaleckého posudku v dané lokalitě bylo následně zjištěno, že oceňovanou nemovitost užívá pan Bráborec, který se účastnil jiné realizované prohlídky v dané oblasti a zpracovateli posudku poskytl součinnost, umožnil vstup do nemovitosti a její prohlídku.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kubátová Gabriela, Hornomlýnská 1255/6, Kunratice, 14800 Praha 4 4/6

Pitner Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR 1/6

Vavrochová Iva, Ambrožova 1589/12, Žižkov, 13000 Praha 3 1/6

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1486, jehož součástí je rodinný dům č.p. 470, a dále pozemek parc.č. 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96, 1485/5, 1487/6 v obci Smečno, okres Kladno, katastrální území Smečno na listu vlastnictví č. 47.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu zjištěnému při místním šetření. Na pozemku se nachází rodinný dům č. p. 470. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce, pana Bráborce, byla tato stavba z jeho strany kompletně přestavěna. K tomuto tvrzení však nebyly předloženy žádné listinné doklady ani jiná dokumentace, která by tuto skutečnost prokazovala. Z tohoto důvodu byla nemovitost oceněna podle jejího skutečného stavebně-technického stavu ke dni místního šetření. Vlastnické vztahy ke stavbě nebyly v rámci tohoto znaleckého posudku posuzovány ani řešeny.

Dle platného územního plánu je část pozemku o výměře 1 168 m² určena k bydlení. Zbývající část o výměře 3 231 m² je zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené, na nichž není přípustná další výstavba. Ve skutečnosti však pozemky tvoří jeden funkční celek sloužící společně s rodinným domem. Přestože se nemovitost nachází v rekreační oblasti, je objekt dlouhodobě využíván k trvalému bydlení, nikoliv jako rekreační stavba.

Výměra jednotlivých částí pozemku byla stanovena orientačně odborným odhadem na základě měření v katastrální mapě a porovnání s výkresem platného územního plánu. Nejedná se o geodeticky zaměřené výměry.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky rozdělené podle funkčního využití dle platné územně plánovací dokumentace na dvě části.

První část tvoří pozemek parc. č. 1486, jehož součástí je rodinný dům č. p. 470, a dále části pozemků parc. č. 1488/1, 1488/2, 1488/7 a 1485/96, o celkové orientační výměře 1 168 m², které jsou dle územního plánu určeny pro bydlení.

Druhou část tvoří části pozemků parc. č. 1488/1, 1488/7, 1487/5 a 1487/6, o celkové orientační výměře 3 231 m², které jsou dle územního plánu zařazeny do ploch zeleně soukromé a vyhrazené.

Výměra jednotlivých funkčních částí byla stanovena orientačně odborným odhadem na základě měření v katastrální mapě a porovnání s výkresem platného územního plánu. Nejedná se o geodeticky zaměřené výměry.

Pozemky tvoří jeden funkční celek. Terén je mírně svažitý, pozemek je oplocen pletivovým oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty, zejména ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemcích probíhá výstavba kovových konstrukcí (klecí) určených pro chov zvířectva.

Na stavební části pozemku je umístěn objekt s č. p. 470, který je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům. Dle sdělení osoby přítomné při místním šetření prošel objekt přibližně před 1,5 rokem kompletní přestavbou. Stavba je zděné konstrukce a její podlahová plocha činí přibližně 57 m². Dispozičně je tvořena vstupní chodbou, samostatným WC, koupelnou se sprchovým koutem a umyvadlem, obytnou kuchyní propojenou s obývacím pokojem a jednou ložnicí. Kuchyňská linka není vybavena vestavnými spotřebiči.

Povrchy podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha a keramická dlažba. Objekt není zateplen. Střecha je kryta plechovou krytinou, výplně otvorů jsou plastová okna. Osvětlení je provedeno běžnými stropními svítidly. Vytápění objektu i ohřev teplé vody jsou zajištěny elektrickým kotlem, doplňkově je objekt vybaven klimatizační jednotkou. Stavba je napojena na veřejný rozvod elektrické energie a vodovod. Odpadní vody jsou odváděny do jímky.

Dle sdělení osoby přítomné při místním šetření je k přístupu k nemovitosti uzavřena nájemní smlouva se Státním pozemkovým úřadem (SPÚ), která však nebyla zpracovateli posudku předložena. Další část přístupové komunikace je ve vlastnictví třetích osob.

Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci se nachází částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z

osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

S ohledem na skutečnost, že se nemovitost nachází v rekreační oblasti a podlahová plocha rodinného domu činí přibližně 57 m², byly pro porovnání vybírány především stavební pozemky určené k bydlení s obdobně velkou stavbou. Standardní rodinné domy s běžnou podlahovou plochou nebyly do porovnání zařazeny, neboť je zpracovatel posudku nepovažuje za dostatečně srovnatelné. V daném případě je hlavním nositelem hodnoty stavební pozemek, přičemž stavba představuje jeho funkční součást.

Zbývající část oceňovaného pozemku je podle platného územního plánu zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené, na nichž není přípustná další výstavba. Ve skutečnosti tato část tvoří společně se stavebním pozemkem jeden funkční celek a je využívána jako zahrada. Pro stanovení její obvyklé ceny byly vybrány srovnatelné pozemky se stejným územně plánovacím určením, které jsou nezastavitelné a vykazují obdobný způsob využití.

Na trhu nebyl nalezen dostatečný počet realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí v obdobné lokalitě, které by mohly sloužit jako přímý podklad pro srovnávací metodu. Z tohoto důvodu byly do posudku použity jak realizované prodeje, tak i nabídky realitní inzerce, které, byť nereflektují skutečně dosažené kupní ceny, poskytují orientační přehled o cenových představách prodávajících a aktuální situaci na trhu s tímto druhem nemovitostí, proto je postupováno podle §1b vyhlášky č. 441/2013 Sb., a bude určena tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 47
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Smečno
Katastrální území: Smečno
Počet obyvatel: 1 980
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 004,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,246,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně V 1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístupová cesta přes pozemky ve vlastnictví jiných majitelů, VB není zřízeno	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,525}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,515}$$

1. Objekt č.p. 470

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	2 roky
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

NP: = 64,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	64,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

NP:	(64)*(2,70)	=	172,80 m ³
	0,5*3,40*2,20*1,00 + (1/2)*8,20*7,00*1,00	=	32,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	205,24 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	64,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	64,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 2 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 2 = \mathbf{0,990}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,990 = \mathbf{1,029}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,525$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 1,029 = 4\,669,60 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 205,24 \text{ m}^3 * 4\,669,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,525 = 493\,090,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 493 090,99 Kč

2. Plochy bydlení

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,525$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,525 = 0,515$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		2 246,-	0,515		1 156,69
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	1485/96	13	1 156,69	15 036,97
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1486	64	1 156,69	74 028,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1488/1	730	1 156,69	844 383,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1488/2	51	1 156,69	58 991,19
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1488/7	310	1 156,69	358 573,90
Stavební pozemky - celkem			1 168		1 351 013,92

Plochy bydlení - cena zjištěná celkem = **1 351 013,92 Kč**

3. Zeleň soukromá a vyhrazená

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	2 246,-0,04					89,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ovocný sad	1487/5	55	89,84		4 941,20
§ 9 odst. 6	ovocný sad	1487/6	2 845	89,84		255 594,80
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1488/1	225	89,84		20 214,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1488/7	106	89,84		9 523,04
Jiné pozemky - celkem			3 231			290 273,04

Zeleň soukromá a vyhrazená - cena zjištěná celkem = **290 273,04 Kč**

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
hrušeň - polokmen	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	280,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]						= 280,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Typ						
borovice lesní			80 roků	4,00 ks		
Jehličnaté stromy I	33 360,-				33 360,-	133 440,-
smrk pichlavý			80 roků	2,00 ks		
Jehličnaté stromy II	38 610,-				38 610,-	77 220,-
třešeň ptačí			80 roků	2,00 ks		
Listnaté stromy II	48 280,-				48 280,-	96 560,-
růže šípková			80 roků	2,00 ks		

Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	1 660,-	3 320,-
lípa srdčitá		80 roků 2,00 ks	
Listnaté stromy III	54 660,-	54 660,-	109 320,-
jabloň planá		80 roků 1,00 ks	
Listnaté stromy I	43 820,-	43 820,-	43 820,-
Součet:			463 680,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)		*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]		=	347 760,-
Trvalé porosty		=	348 040,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Objekt č.p. 470	493 091,- Kč
2. Plochy bydlení	1 351 014,- Kč
3. Zeleň soukromá a vyhrazená	290 273,- Kč
4. Trvalé porosty	348 040,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 482 418,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 482 420,- Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta osmdesát dva tisíc čtyři sta dvacet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Gabriela Kubátová, Hornomlýnská 1255/6, 148 00 Praha 4, LV: 47, podíl: 4 / 6	1 654 947,- Kč
Tomáš Pítner, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, LV: 47, podíl: 1 / 6	413 737,- Kč
Iva Vavrochová, Ambrožova 1589/12, 130 00 Praha 3, LV: 47, podíl: 1 / 6	413 737,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1486, 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96 v katastrálním území Smečno- plochy bydlení

Smečno, Smečno, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smečno, Smečno, okres Kladno	1168 m ²	plochy bydlení	elektřina, voda, jímka	na pozemku objekt s čp	bez vlastní přístupové cesty
1	Smečno, okres Kladno	1436 m ²	plochy bydlení	elektřina, studna	zahradní domek, kvalitní pozemek k individuální výstavbě	přístup ze zpevněné veřejné komunikace
2	Smečno, okres Kladno	1212 m ²	plochy bydlení (návrh)	elektřina, septik, vodovod ve výstavbě	zahradní chatka	přístup z nezpevněné obecní komunikace
3	Smečno č.e. 25, okres Kladno	2860 m ²	plochy rekreace/zeleň soukromá a vyhrazená	elektřina, studna	na pozemku chatka s č.ev.	přístupová cesta v podílovém spoluvlastnictví
4	Hradečno, okres Kladno	1941 m ²	plochy bydlení	elektřina, studna, ČOV	na pozemku mobilheim a drobné dřevění stavby	vlastní nezpevněná přístupová cesta, částečně svažitý pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 380,36 Kč	1	3 380,36 Kč	1.1	0.97	1	0.9	0.8 ¹	1.3 ²	0.998712	3 384,72 Kč
2	3 630,36 Kč	0.9	3 267,33 Kč	1.05	1	0.95	1	0.8 ³	1.25 ⁴	0.9975	3 275,52 Kč
3	923,28 Kč	1	923,28 Kč	1.05	0.83	0.85	0.9	0.9	1.25 ⁵	0.7500346875	1 230,98 Kč
4	1 494,08 Kč	1	1 494,08 Kč	1.05	0.92	1	0.95	0.9	1.2 ⁶	0.991116	1 507,47 Kč
Celkem průměr										2 349,67 Kč	
Minimum										1 230,98 Kč	
Maximum										3 384,72 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 138,61 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 211,07 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 488,28 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně horší, na oceňovaném pozemku objekt s č.p. po celkové rekonstrukci											
² [K6; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- zajištěn přístup z veřejné komunikace											
³ [K5; č.2] srovnávaný pozemek je horší, na oceňovaném pozemku objekt s č.p. po celkové rekonstrukci											
⁴ [K6; č.2] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- zajištěn přístup z veřejné komunikace											
⁵ [K6; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- zajištěn přístup z veřejné komunikace											
⁶ [K6; č.4] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- zajištěn přístup z veřejné komunikace											

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými vzorky z hlediska polohy a charakteru lokality, zejména její atraktivity, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a okolního prostředí. Koeficient K2 vyjadřuje vliv rozdílné výměry pozemků na jejich tržní hodnotu a prodejnost, neboť velikost pozemku významně ovlivňuje jednotkovou cenu. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve funkčním využití pozemků podle platné územně plánovací dokumentace, zejména z hlediska možnosti zastavění a rozsahu přípustného využití. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly v možnosti napojení na technickou infrastrukturu. Koeficient K5 zohledňuje existenci stavby na pozemku a její vliv na celkovou hodnotu nemovitosti. Koeficient K6 vyjadřuje

rozdíly ve způsobu přístupu k nemovitosti, především zda je přístup zajištěn přímo z veřejné komunikace nebo přes pozemky třetích osob, včetně případného právního zajištění přístupu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

2 349,67 Kč/m²

* 1168 m²

= 2 744 419 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 744 000 Kč

Pozemek parc. č. 1488/1, 1488/7, 1487/5, 1487/6 v katastrálním území Smečno- zeleň soukromá a vyhrazená

Smečno, Smečno, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Smečno, Smečno, okres Kladno	3231 m ²	zeleň soukromá a vyhrazená	bez IS, v dostupné vzdálenosti u objektu č.p. 470	Přístup k pozemku je realizován přes cizí pozemky, pozemek ke scelení – ve funkčním celku s objektem č.p. 470
1	Smečno, okres Kladno	1118 m ²	zeleň soukromá a vyhrazená	elektrina, voda, datový kabel	přístup z obecního pozemku
2	Zlonice, okres Kladno	955 m ²	zeleň soukromá a vyhrazená, záplavové území	bez IS	přístup z obecní komunikace
3	Dřetovice, okres Kladno	2024 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	Zahrada je svažité, v horní části je umístěn karavan, místo na grilování a malá kůlna na nářadí, vše zůstane jako součást koupě. Přístup z komunikace ve vl. jiného majitele.
4	Velké Přítočno, okres Kladno	2870 m ²	plochy přírodní	bez IS	přístup z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	458,00 Kč	1	458,00 Kč	1	1.11	1	1	1.2 ¹	1.332	343,84 Kč
2	366,49 Kč	1	366,49 Kč	1	1.1	1	1	1.2 ²	1.32	277,64 Kč
3	543,48 Kč	1	543,48 Kč	1	1.06	1	1	1.2 ³	1.272	427,26 Kč
4	664,64 Kč	1	664,64 Kč	1.05	1.02	0.95	1	1.2 ⁴	1.22094	544,37 Kč
Celkem průměr										398,28 Kč
Minimum										277,64 Kč
Maximum										544,37 Kč
Směrodatná odchylka - s										115,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										283,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										513,31 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * ... * Kx$).										
Komentáře:										
¹ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- přístupová cesta										
² [K5; č.2] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- přístupová cesta										
³ [K5; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- příslušenství a přístupová cesta										
⁴ [K5; č.4] srovnávaný pozemek je znatelně lepší- přístupová cesta										

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými vzorky z hlediska polohy a charakteru lokality, zejména její atraktivity, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a kvality okolního prostředí. Koeficient K2 vyjadřuje vliv rozdílné výměry pozemků na jejich tržní hodnotu a prodejnost, neboť velikost pozemku významně ovlivňuje jednotkovou cenu. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve funkčním využití pozemků podle platné územně plánovací dokumentace, zejména s ohledem na možnost zastavění, rozsah přípustného využití a případná omezení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly v možnosti napojení pozemků na technickou infrastrukturu. Koeficient K5 vyjadřuje rozdíly ve způsobu přístupu k nemovitosti, zejména zda je přístup zajištěn přímo z veřejné komunikace nebo přes pozemky třetích osob, včetně jeho právního zajištění. Dále skutečné využití pozemku. Oceňovaný pozemek slouží jako zahrada k objektu č.p. 470.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

398,28 Kč/m²

* 3231 m²

= 1 286 842 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 287 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu (celkem)

2 482 420 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Gabriela Kubátová, Hornomlýnská 1255/6, 148 00 Praha 4, LV: 47, podíl: 4 / 6	1 654 947,- Kč
Tomáš Pitner, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, LV: 47, podíl: 1 / 6	413 737,- Kč
Iva Vavrochová, Ambrožova 1589/12, 130 00 Praha 3, LV: 47, podíl: 1 / 6	413 737,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů (celkem)

4 031 000 Kč

Pozemek parc. č. 1486, 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96 v katastrálním území Smečno- plochy
bydlení

2 744 000 Kč

Pozemek parc. č. 1488/1, 1488/7, 1487/5, 1487/6 v katastrálním území Smečno- zeleň soukromá a
vyhrazená

1 287 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 30 %.

$4\,031\,000\text{ Kč} \cdot 1/6 = 671\,833\text{ Kč} - 30\% = 470\,283\text{ Kč}$

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 pozemku parc. č. 1486, jehož součástí je rodinný dům č.p. 470, a dále pozemku parc.č. 1488/1, 1488/2, 1488/7, 1485/96, 1485/5, 1487/6 v obci Smečno, okres Kladno, katastrální území Smečno na listu vlastnictví č. 47.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

470 000 Kč

Slovy: čtyřistasedmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.07.2026

.....

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA	Martin Málek	František Kořínek
--------------------------------	--------------	-------------------

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 054631/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 23:01:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 401/26 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532835 Smečno

Kat.území: 750841 Smečno

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubátová Gabriela, Hornomlýnská 1255/6, Kunratice, 14800 Praha 4	875204/0792	4/6
Pitner Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	730430/0069	1/6
Vavrochová Iva, Ambrožova 1589/12, Žižkov, 13000 Praha 3	636129/0551	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1485/96	13	orná půda		zemědělský půdní fond
1486	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Smečno, č.p. 470, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1486				
1487/5	55	ovocný sad		zemědělský půdní fond
1487/6	2845	ovocný sad		zemědělský půdní fond
1488/1	955	ostatní plocha	jiná plocha	
1488/2	51	ostatní plocha	jiná plocha	
1488/7	416	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Povinnost k

Pitner Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, RČ/IČO: 730430/0069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha - západ 191 EX-401/2026 -10 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 10:23:08. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Slaný Z-524/2026-231

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6

Povinnost k

Pitner Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, RČ/IČO: 730430/0069

Parcela: 1485/96, Parcela: 1486, Parcela: 1487/5, Parcela: 1487/6, Parcela: 1488/1, Parcela: 1488/2, Parcela: 1488/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - západ 191

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 23:01:00

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532835 Smečno
Kat.území: 750841 Smečno List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-401/2026 -15 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026
10:23:08. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Slaný
Z-524/2026-231

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Obvodní soud pro Prahu 4, 34 D-2874/2015 -46 ze dne 08.09.2016. Právní moc ke dni 08.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2016 09:37:02. Zápis proveden dne 04.10.2016.
V-3290/2016-231
Pro: Pitner Tomáš, Zrušen trvalý pobyt na území ČR RČ/IČO: 730430/0069
Vavrochová Iva, Ambrožova 1589/12, Žižkov, 13000 Praha 3 636129/0551
- o Smlouva darovací ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2024 09:19:49. Zápis proveden dne 08.07.2024.
V-1795/2024-231
Pro: Kubátová Gabriela, Hornomlýnská 1255/6, Kunratice, 14800 Praha RČ/IČO: 875204/0792
4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

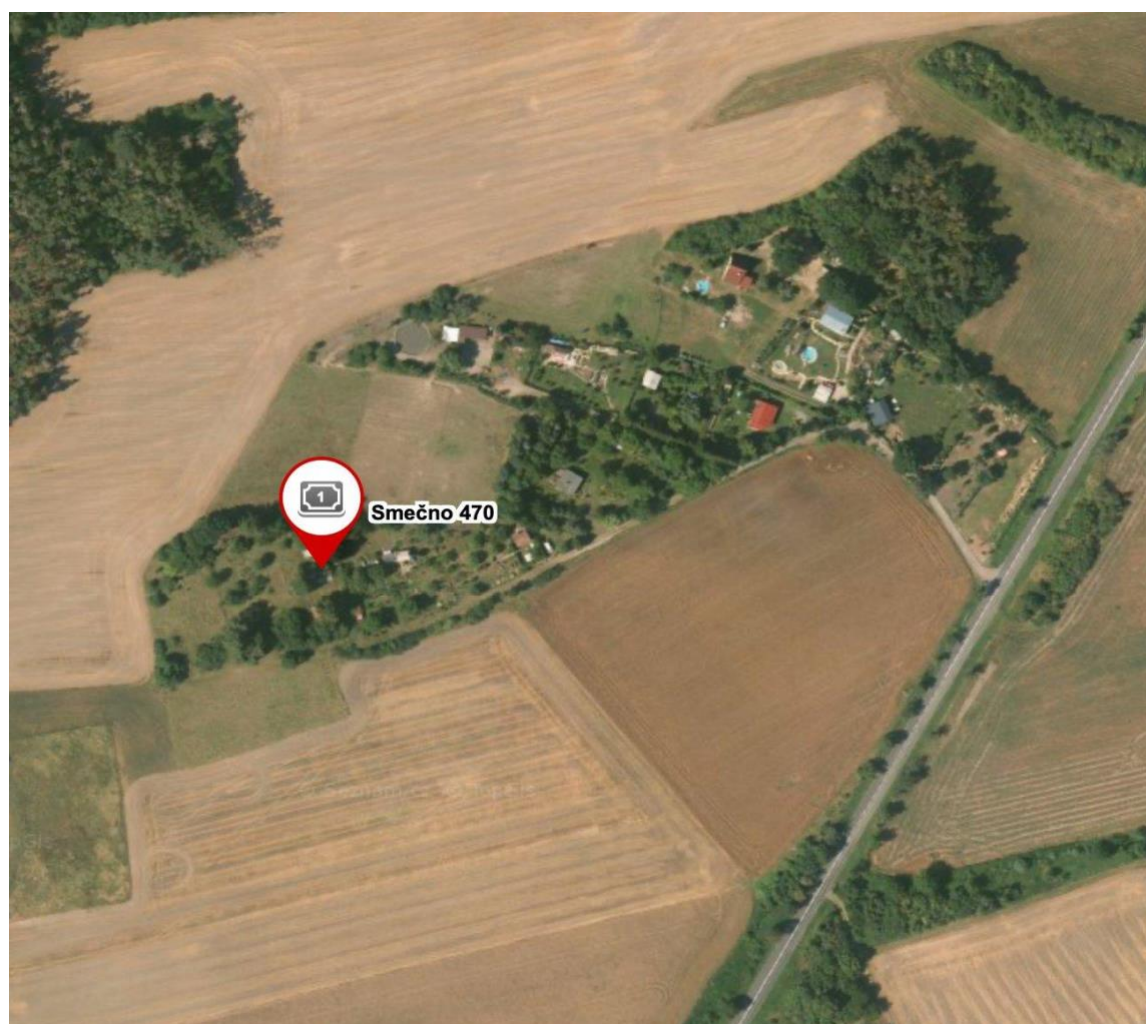
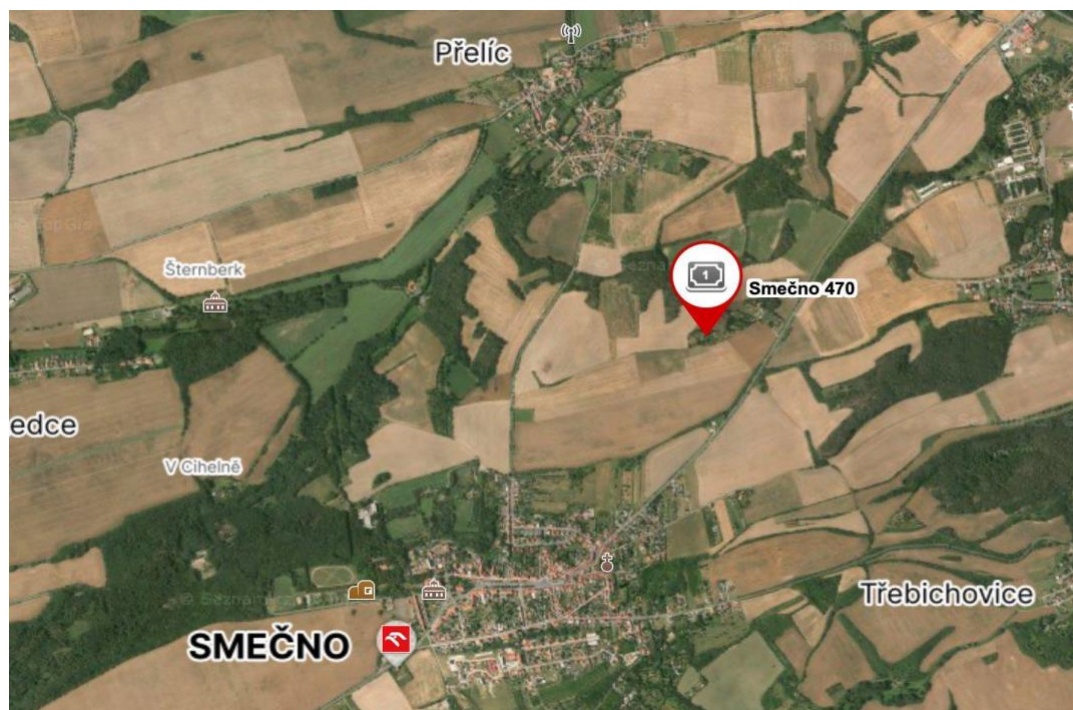
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1485/96	13111	13
1487/5	13111	55
1487/6	13111	2845

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

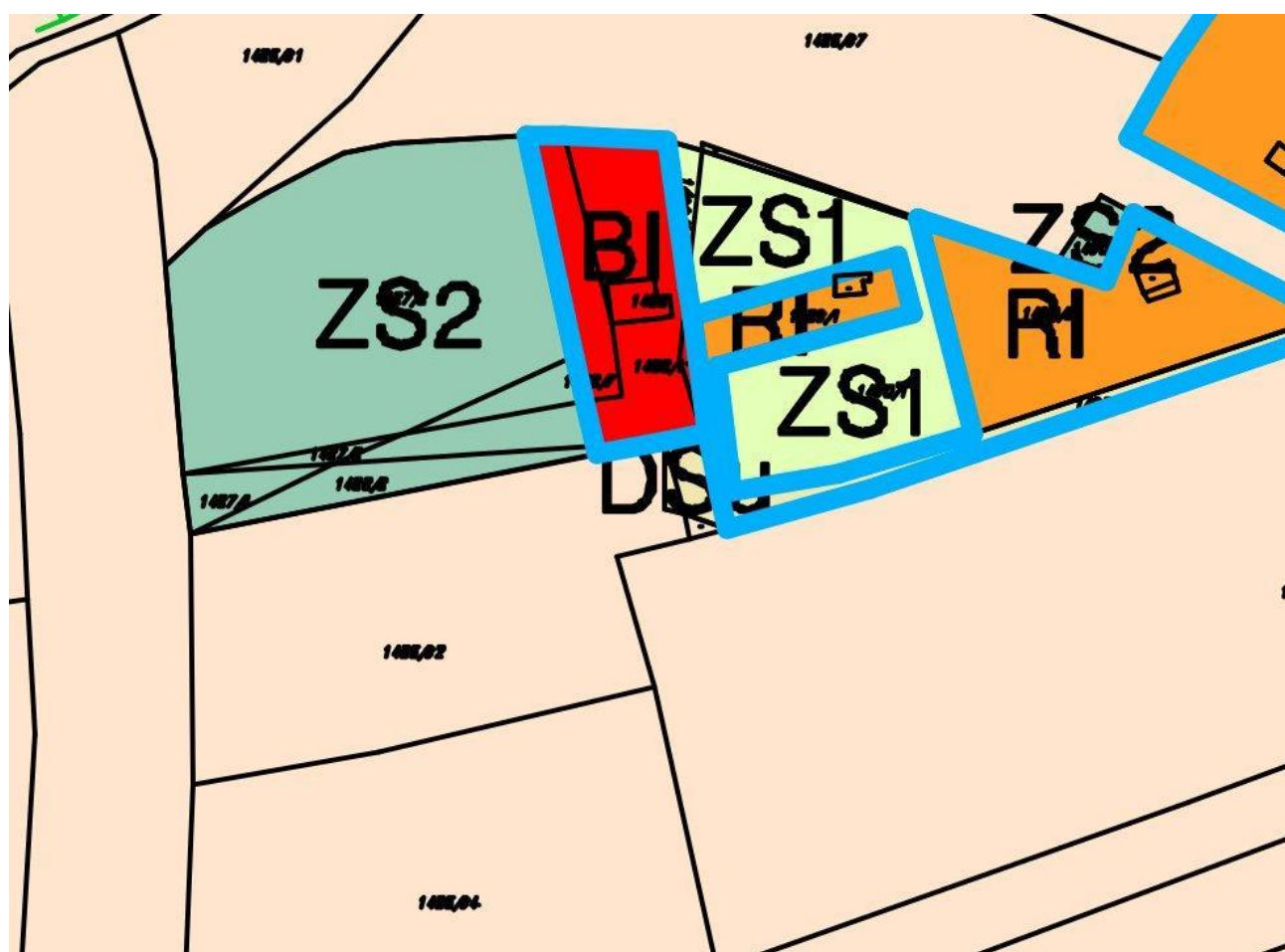
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 27.05.2026 09:32:54

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

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Zastavěné území a zastavitelné plochy:

1. PLOCHY BYDLENÍ – v rodinných domech /index BI, BIn, BIr- územní rezerva/

Hlavní využití:

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech;

Přípustné využití:

- bydlení v dvojdomcích;
- bydlení v kvalitním prostředí s možností každodenní rekreace obyvatel;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- samozásobitelská zemědělská činnost, nebo chovatelství, tato činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky využitelné pro bydlení;
- podnikatelská činnost a stavby, jejichž negativní účinky nepřesahují přípustnou míru hygienických limitů pro obytnou zástavbu;
- veřejná a soukromá zeleň;
- pozemky veřejných prostranství;
- pěší a cyklistické cesty, dětská hřiště;
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy;
- oplocení pozemku jako vedlejší stavba ke stavbě rodinného domu;

Nepřípustné využití:

- bydlení v řadových rodinných domech;
- bydlení v bytových domech;
- jakékoliv další jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- min. plocha pozemku izolovaného rodinného domu 800 m²
- min. plocha pozemku každého rodinného domu v dvojdomu 600 m²
- min. plocha pozemku ve staveb. prolukách uvnitř zastav. území 600 m²
- zastavěnost pozemku:
 - max. procento zastavěné plochy nadzemní stavbou 30 %
 - max. procento zastavěné plochy nadzemní stavbou a zpevněné plochy 40 %
 - min. procento plochy zeleně 60 %
- výškové omezení:
 - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví s max. výškou hřebene střechy 8,0 m nad upraveným terénem;
- podnikatelská činnost může být umístěna i v samostatné vedlejší stavbě na ploše do 25 m²;

22. PLOCHY ZELENĚ – zeleň soukromá a vyhrazená /ZS2, ZSn2/

Hlavní využití:

Hlavní funkcí území jsou plochy užitkové sady a zahrady.

Přípustné využití:

- výsadba ovocných a užitkových dřevin;
- pěstební plochy;
- travní porosty, louky;
- doplňková stavba pro zahradní nářadí;
- zahradní přístřešek v případech, kdy pozemky navazují na plochy bydlení, na plochy smíšené obytné nebo na plochy rekreace;
- pěší cesty;
- cyklostezky;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

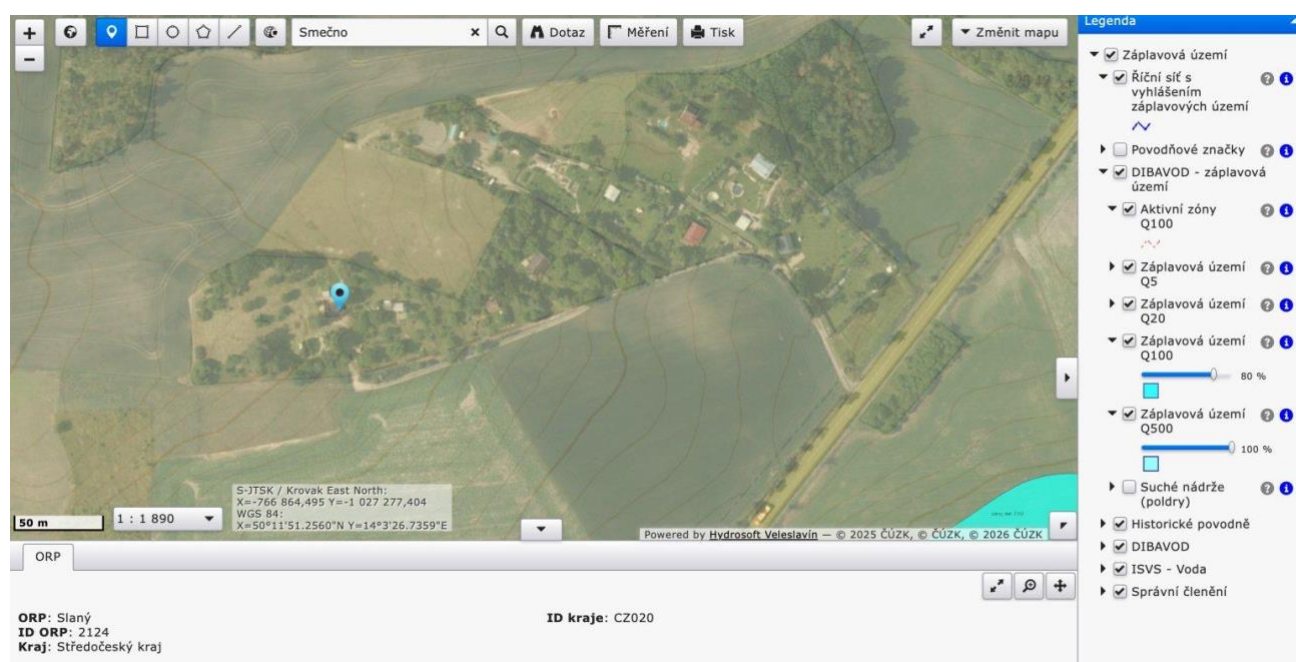
- zahrádkové osady a
- jakékoliv jiné využití.

Podmíněně přípustné využití území: není vymezeno.

Podmínky prostorového uspořádání:

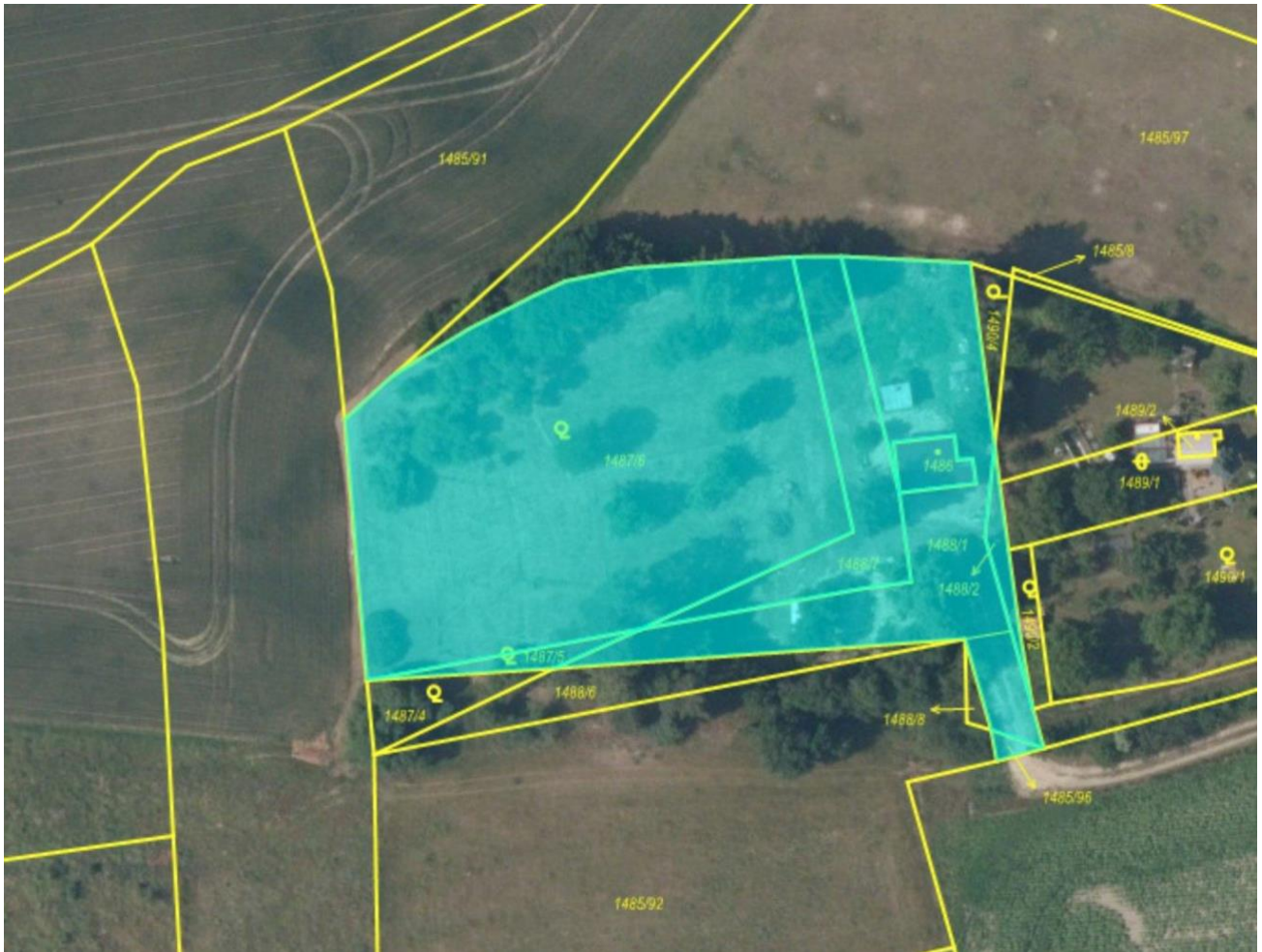
- | | |
|--|----------------------|
| ▪ max. přípustná zastavěná plocha stavby: | 25,0 m ² |
| ▪ max. výška hřebene stavby nad okolním upraveným terénem: | 5,0 m |
| ▪ min. plocha pozemku | 1 000 m ² |
| ▪ max. počet staveb na 1 pozemku: | 1 stavba |

Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa

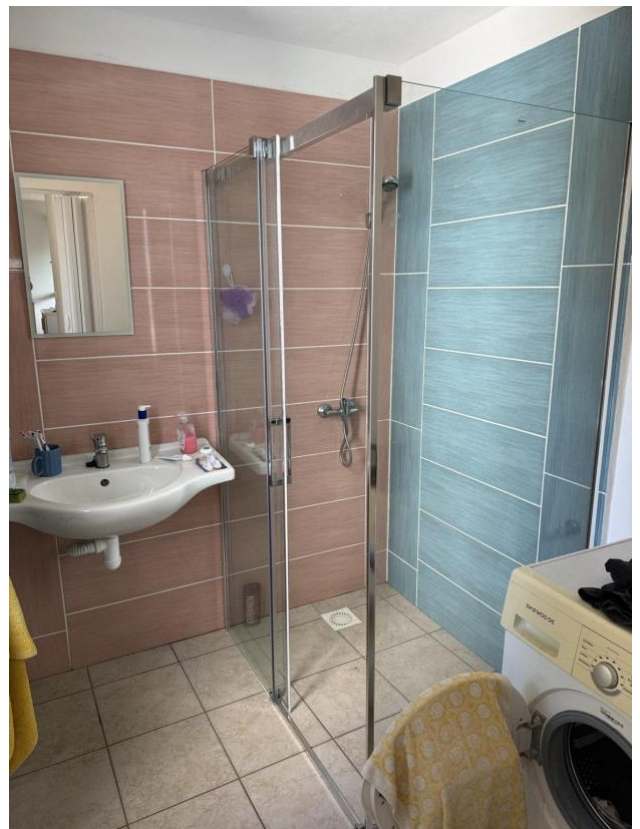
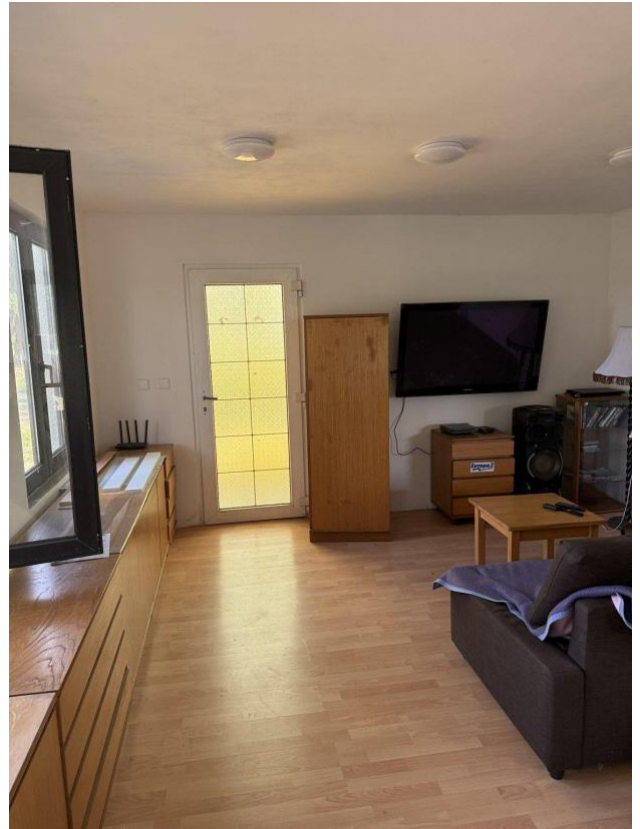




Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Plochy bydlení

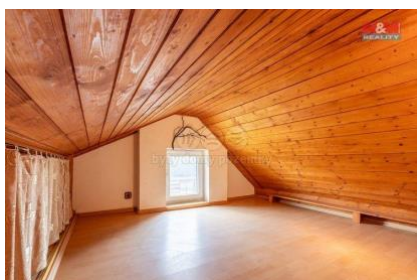
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

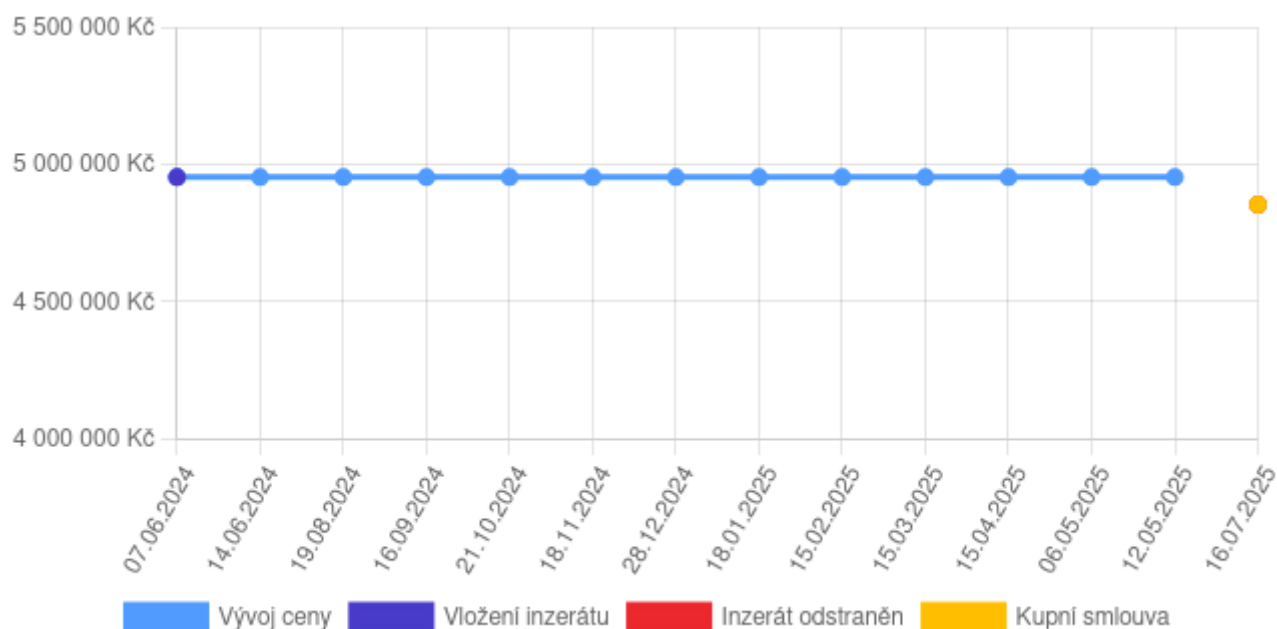
Lokalita	Smečno, okres Kladno	Cena dle KS	4 854 200 Kč
Právní účinky ke dni	16.07.2025	Číslo řízení	V-2110/2025-231
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Místní zdroj
Elektrina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 436 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice		

Nabízíme k prodeji pozemek určený k bydlení o velikosti 1436 m², nacházející se v klidné části Smečna. Jedná se o ideální místo pro realizaci Vašeho vysněného domova, kde můžete spojit klid venkovského života s dobrou dostupností městské infrastruktury. Pozemek je situován v prostředí plném zeleně. Pro vjezd na pozemek je již nyní instalována dvoukřídlá brána. Na pozemku se nachází stavba, využívána jako zahradní domek s vytápěním. Pro zalévání lze ihned využívat kopanou studnu. V obci naleznete mateřskou i základní školu, lékaře, obchody, poštu a nájezd na D7 je jen pár kilometrů. Kontaktujte nás pro více informací či domluvu prohlídky a staňte se součástí této pohodové obce.

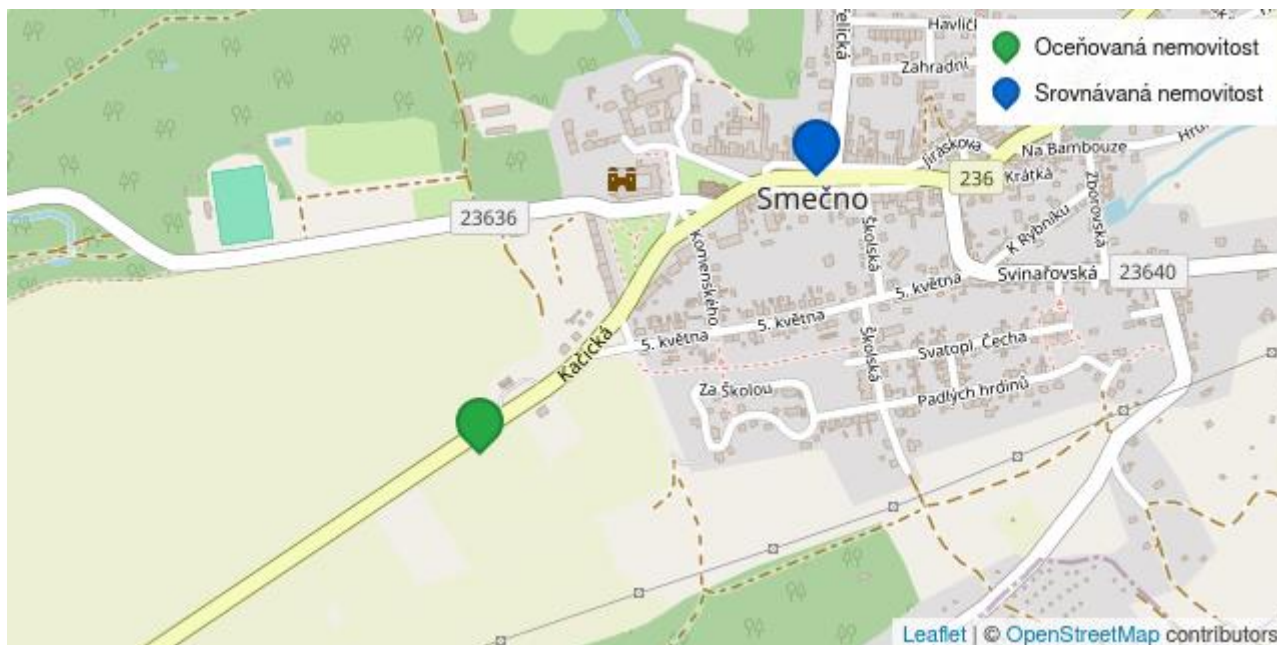
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

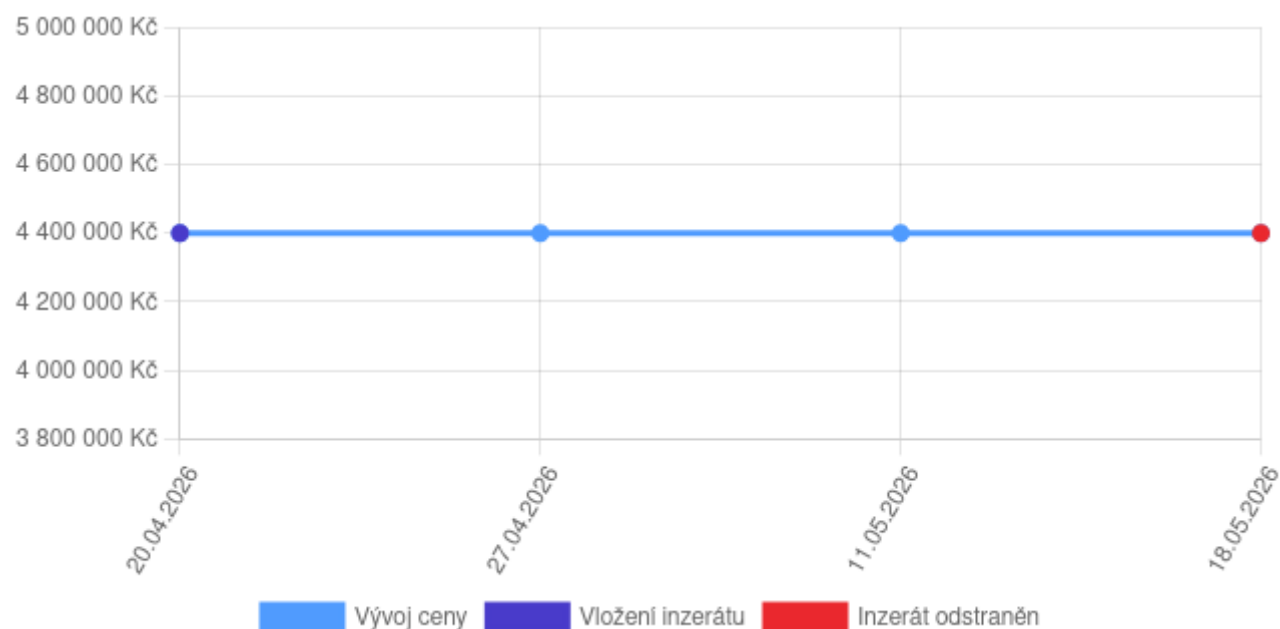
Lokalita	Smečno, okres Kladno	Cena	4 400 000 Kč
Voda	Místní zdroj, Vodovod	Kanalizace	Trativod, Septik
Elektrina	230V a 400V, 230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 212 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Nabízíme Vám výhradní zprostředkování prodeje hezkého stavebního pozemku o výměře 1 212 m² v obci Smečno, který disponuje soukromím a nádherným výhledem do krajiny. Součástí pozemku je zahradní chata, kterou je možné celoročně využívat při výstavbě rodinného domu. Pozemek má vlastní elektrickou přípojku a vodovodní (Veolia Kladno) je nyní ve výstavbě, termín dokončení cca podzim 2026, dále vlastní septik, nicméně je možno realizovat novou ČOV. Na pozemku se dále nachází skleník a malý lesík vedle chaty. Pozemek je ze všech stran oplocen. Adresa pozemku do navigace: 50.1832808N, 14.0478033EPříjezdová obecní cesta je zpevněná štěrková a je obcí i v zimě udržována. Parkování je možné na vlastním pozemku. Tento pozemek je v ÚR evidován jako stavební parcela, kde je povoleno vybudovat standardní přízemní nebo patrový rodinný dům s obytným podkrovím s maximální zastavitelnou plochou o velikosti 40 % z celé výměry pozemku, z toho 30 % dům a 10 % zpevněné plochy. U domu bude preferována sedlová střecha s max. výškou štítu 8 m. Chata tak může zůstat jako zahradní domek. Chata s užitnou plochou 42 m² a je napojena na elektrinu a dočasně na vodovodní řád souseda s podružným vodoměrem (než se napojí nový vodoměr z řádu) a má zařízení koupelnu s umyvadlem, toaletou, sprchovým koutem a bojlerem na ohřev teplé vody. Před chatkou je k dispozici venkovní prostorná terasa s výměrou 28 m². Zdi i strop jsou zatepleny 10 cm vatou a pobity dřevěnými deskami ošetřené kvalitním olejem. Chatu je tak možné dočasně nebo trvale celoročně využívat. V docházkové vzdálenosti v obci Smečno je veškerá občanská vybavenost vč. autobusových zastávek, popř. ze druhé strany v obci Svinařov. Okolí obce obyvatelům nabízí krásnou přírodu s mnoha cyklostezkami. Právní servis vč. vyřízení hypotéky zdarma.

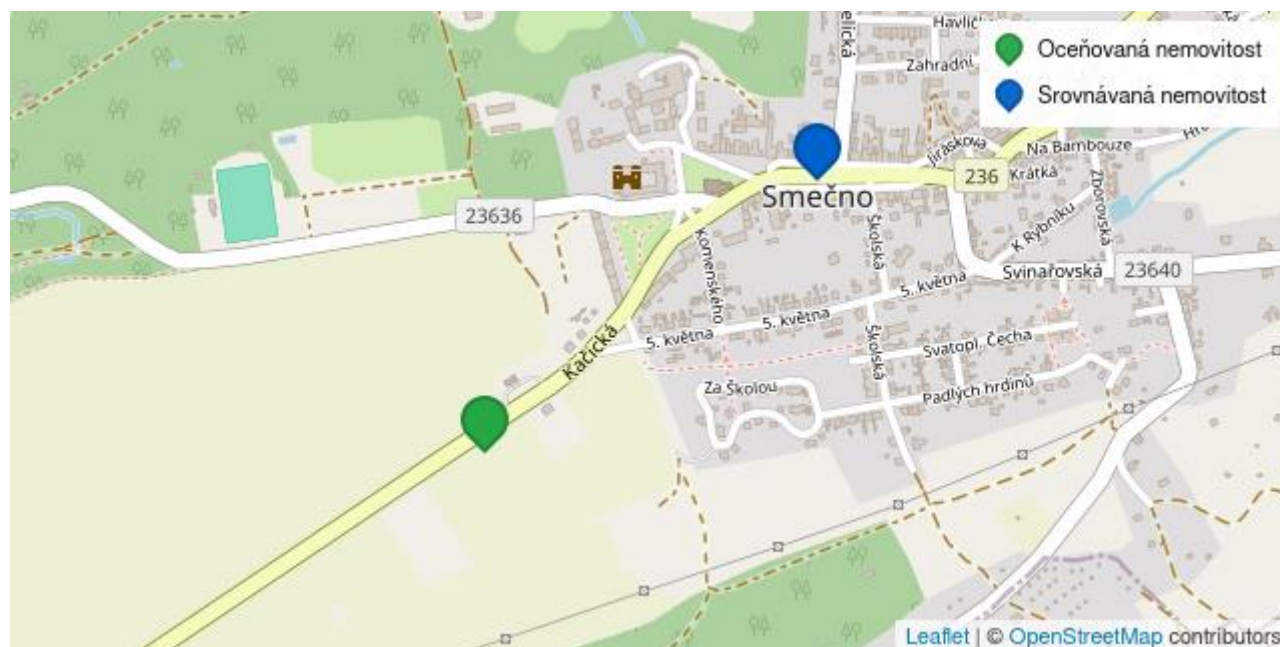
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

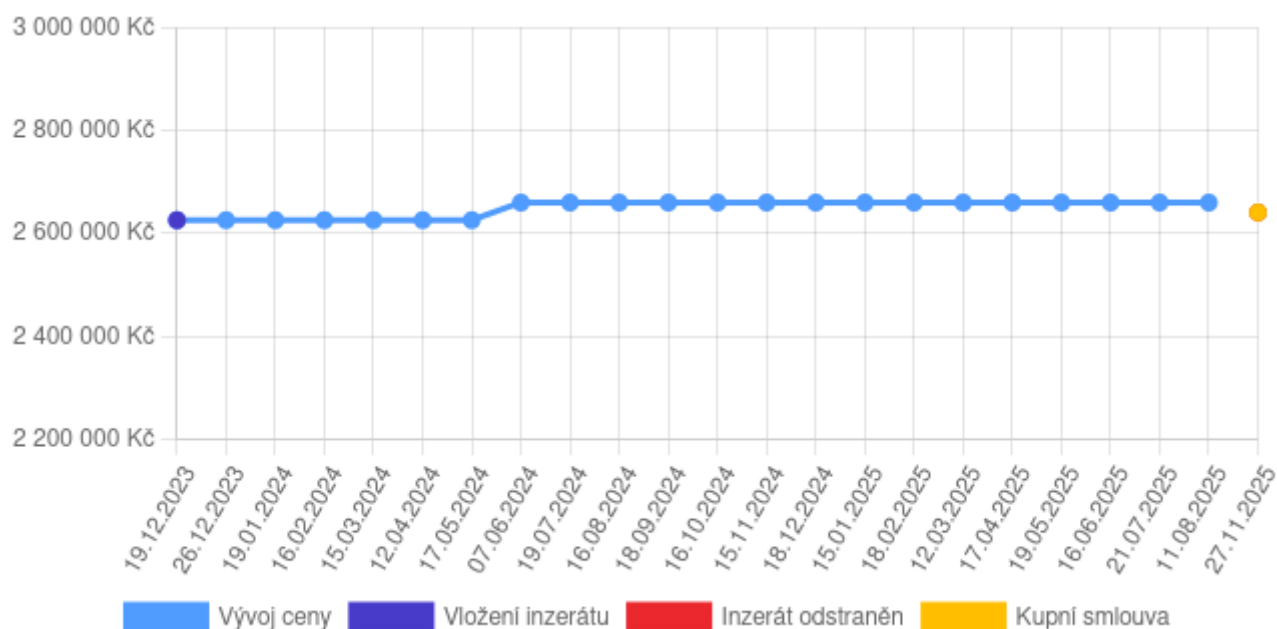
Lokalita	Smečno č.e. 25, okres Kladno	Cena dle KS	2 640 570 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2025	Číslo řízení	V-3502/2025-231
Poznámka k ceně	za nemovitost	Voda	Připojení ke studni
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	2 860 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme zděnou chatu v části obce Smečno. Chata prošla celkovou rekonstrukcí, jedná se o velmi pěkný a útulný pozemek který Vám okamžitě přiroste k srdci. Nepřehlédnutelným benefitem je zdejší klid a velmi krásné přírodní prostředí. Mimo to navíc potenciál v rekonstrukci současného či výstavbě nového objektu, který může sloužit i k trvalému bydlení. Několik takových objektu v osadě najdete. Přístup na pozemek je zajištěný parc. čísly: 1113/2, 1112/8, 1342/2, 1112/9. Chata sčítá jedno podlaží o celkové užitné ploše 24 m² + zastřešená dřevěná terasa. Výměra celého pozemku pak 2860m². Příjezdová cesta vede přímo k pozemku. IS: elektřina, studna. OV: Obec Smečno je vzdálená 7 km od Kladna a 6 km od Slaného. Autobusová zastávka je na hlavní příjezdové cestě. V případě zájmu o více informací či rovnou o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

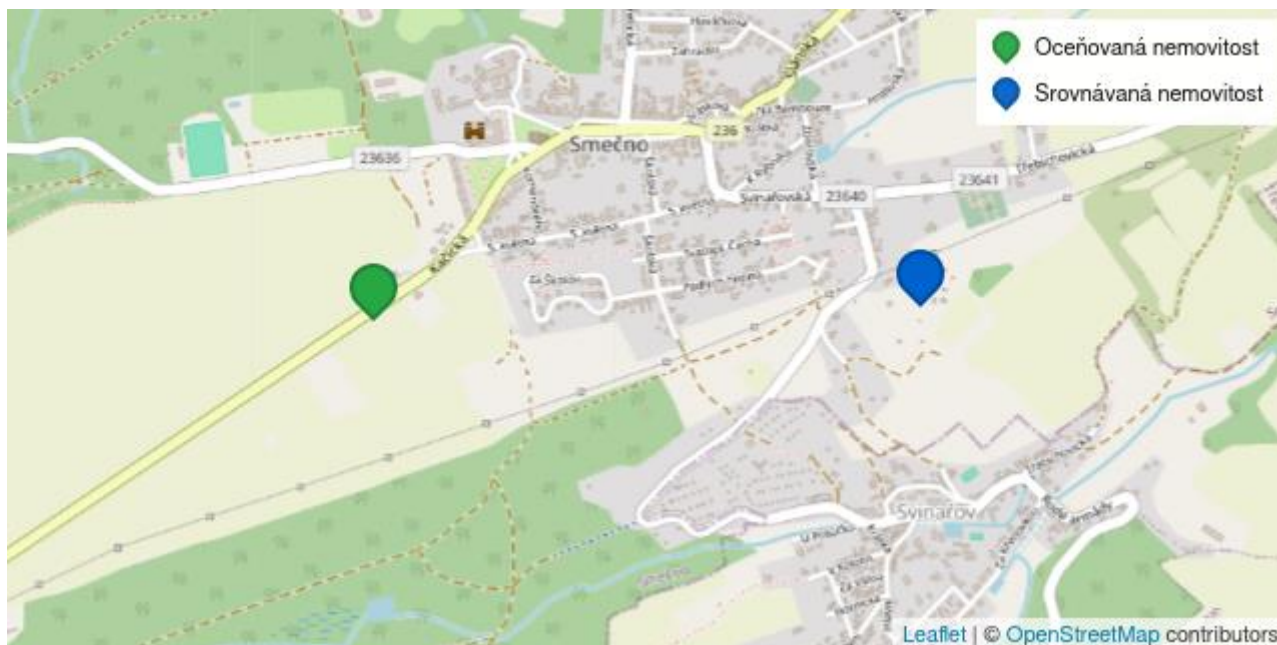
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



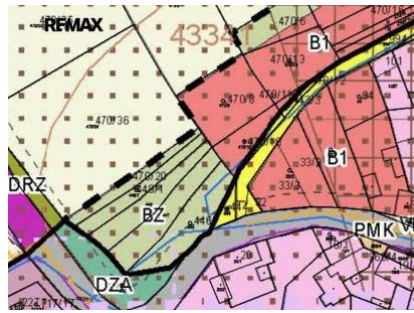
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

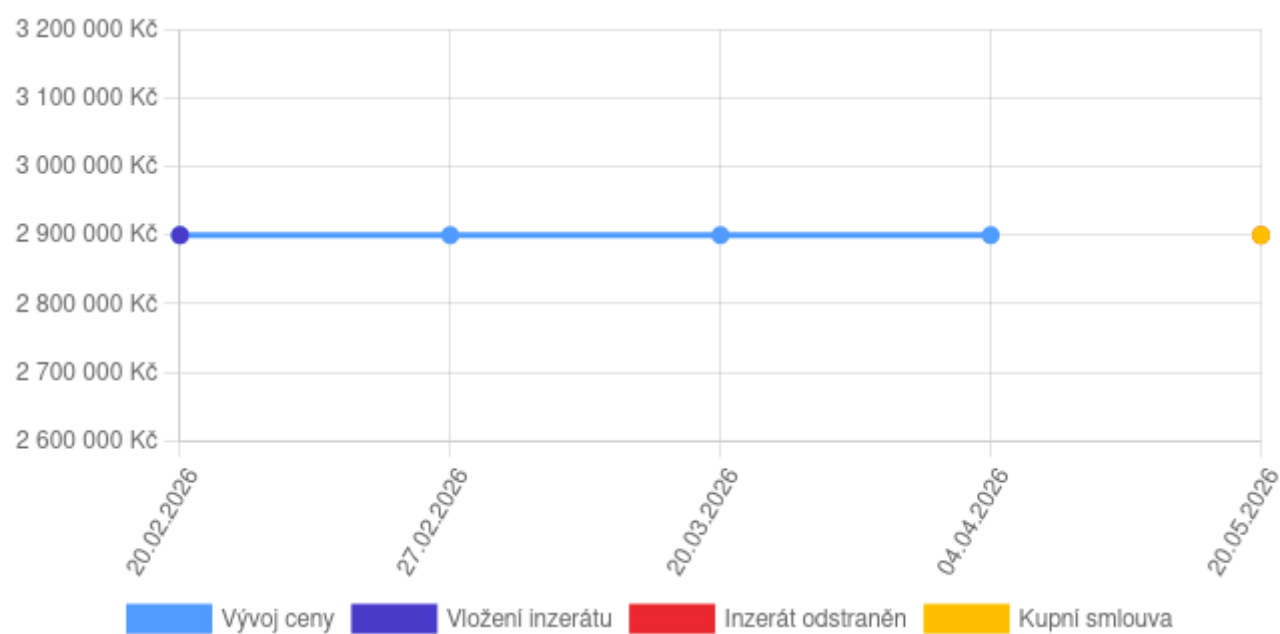
Lokalita	Hradečno, okres Kladno	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2026	Číslo řízení	V-4119/2026-203
Voda	Připojení ke studni	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 941 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Hledáte krásný pozemek pro Váš budoucí rodinný dům se zahradou, jen dvacet minut od Prahy? Krásná krajina, les s rybníkem a zároveň dva nájezdy na dálnici jen kousek od Vašeho domu? Nebo výhodnou investici na postavení dvoj nebo trojdomu? Představuji Vám stavební pozemek v Hradečně, nedaleko Kladna. Pozemek má výměru 1941 m čtverečních a je z větší části svažitý. Příjezdová cesta k pozemku zatím není zpevněná, je ve vlastnictví majitele. Na pozemek je přivedena elektřina a je zde studna. V současné době je zde postaven mobilní dům a další drobné dřevěné stavby (kůlna), které je nutné odstranit. Na pozemku je i čistírna odpadních vod a studna. Obecní vodovod a kanalizaci lze napojit z místní komunikace - cca 70 m. Pro stavbu je nutné vyřídit pár administrativních věcí, což však vyvažuje skvělá cena tak velkého pozemku. Parcela se nachází v krásné lokalitě, na kterou navazují krivoklátské lesy. Veškerá občanská vybavenost se nachází v tři kilometry vzdáleném menším městě Smečno. Lokalita láká k vycházkám a jsou zde i cyklistické trasy. Tady budete mít naprostý klid a budete vstávat se zpěvem ptáčků. A do vedlejší obce Kačice můžete jezdit na nejlepší zmrzlinu v republice. TOP 3 důvody pro tento pozemek: - nízká cena - skvělá dopravní dostupnost - nádherná příroda Pro další informace a prohlídku volejte makléře. Koupí pozemku lze financovat i hypotékou. S jejím vyřízením rádi pomůžeme. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Zeleň soukromá a vyhrazená

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Smečno, okres Kladno	Cena dle KS	512 044 Kč
Právní účinky ke dni	13.04.2026	Číslo řízení	V-1097/2026-231
Elektřina	230V	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	1 118 m ²		

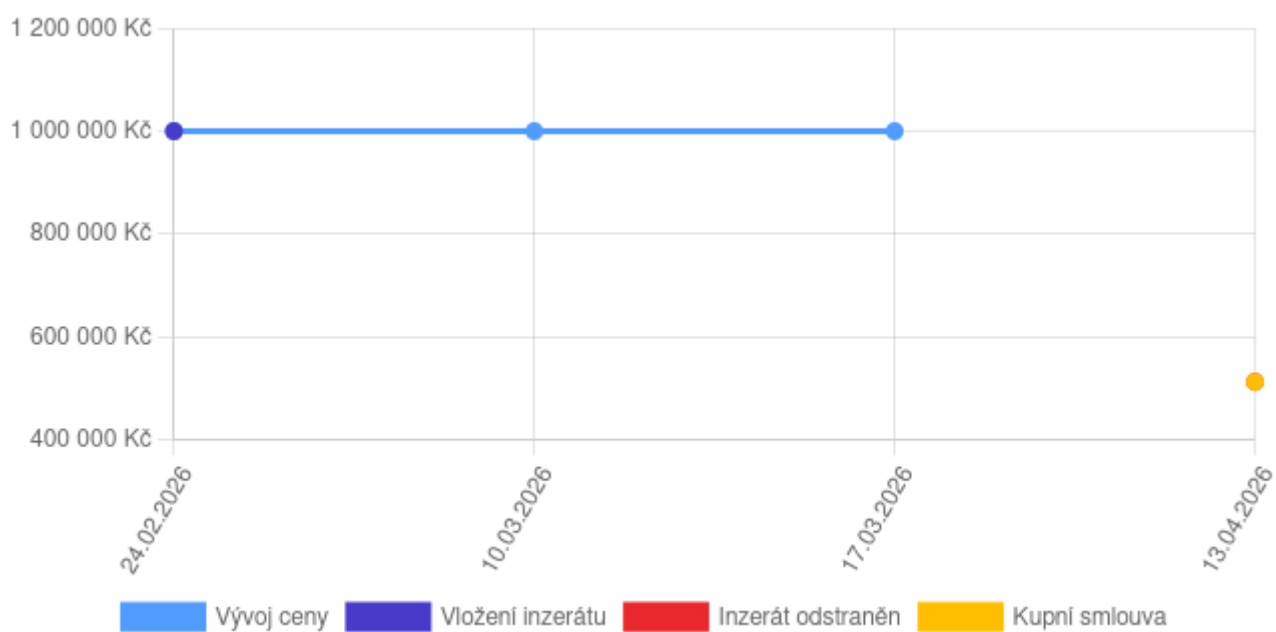
Prodej zbytného majetku ve vlastnictví společnosti. Aktuálně je pozemek oplocen a udržovaný. Pozemkem prochází datový kabel a vodovodní řád. Nový vlastník může požádat o změnu UP na zónu IR v březnu 2027 na úřadě Smečno. Aktuální využití je uvedeno v přílohách inzerátu. Rekonstrukce vodovodu proběhla před několika lety a min dalších 80 let by nemělo dojít k opravě.

2. Fotodokumentace

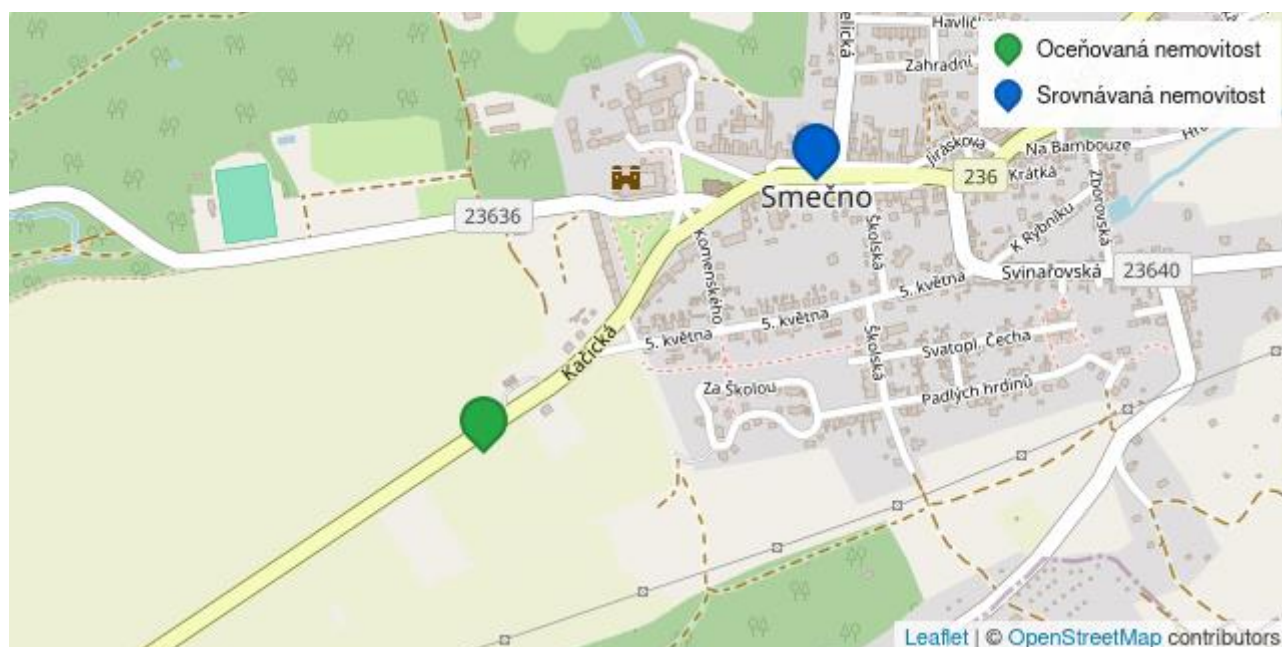




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

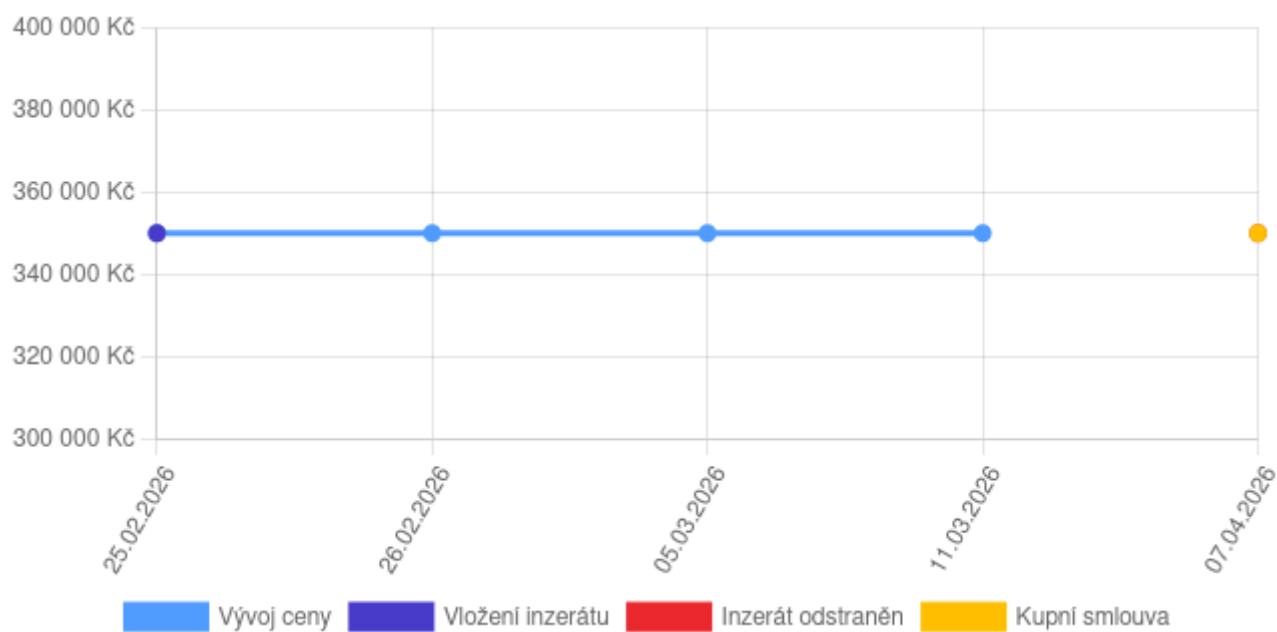
Lokalita	Zlonice, okres Kladno	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.04.2026	Číslo řízení	V-1011/2026-231
Poznámka k ceně	Včetně provize RK a kompletního právního servisu. včetně provize RK	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	955 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus		

Prodej zahrady 955 m² v k.ú. Zlonice, situované v oplocené, klidné části obce nedaleko centra. Na pozemku protéká potok a část parcely leží v záplavovém území, proto zde nelze umístit stavby ani zahradní chatku. Pozemek je v dobrém stavu a je ideální pro rekreační využití a zahradničení či pěstování. Obec Zlonice je 40–45 km od Prahy (cca 35–40 min autem), takže je skvěle dostupná. Pro více informací nebo domluvení prohlídky mě kontaktujte.

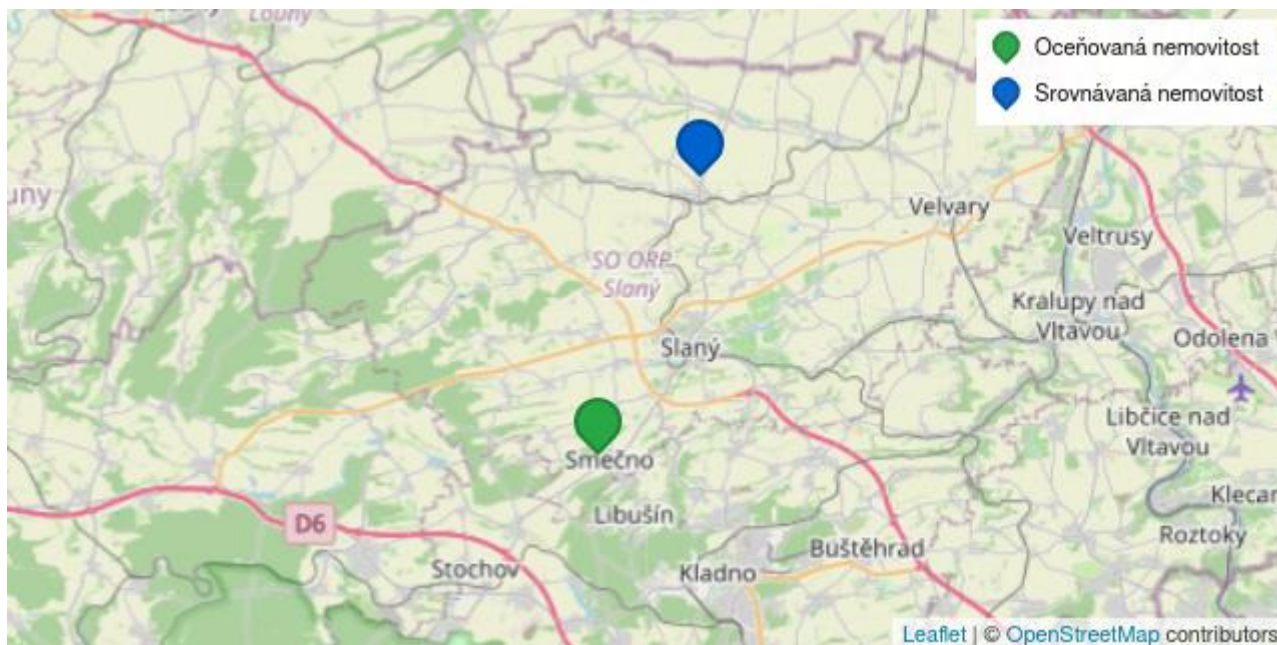
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

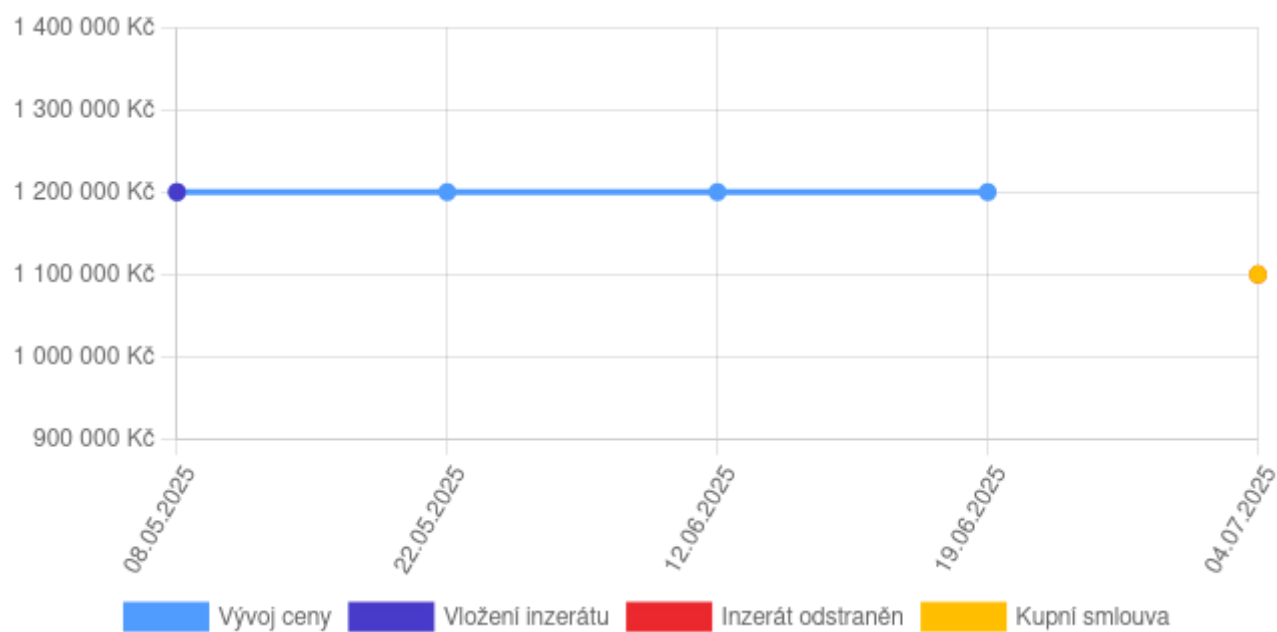
Lokalita	Dřetovice, okres Kladno	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2025	Číslo řízení	V-4926/2025-203
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	2 024 m ²
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Svažitost pozemku	Mírně svažité

Zahrada pro chvíle relaxace, nedaleko Prahy a jen kousek od Kladna. Zahrada má výměru 2024 m² a leží ve zcela klidné části obce, mimo silnice. Z centra obce přijedete po silnici až k pozemku, pouze posledních asi 30 m je nezpevněná cesta. Pro milovníky přírody a rybolovu se v bezprostřední blízkosti nachází chovný rybník, který nabízí skvělé možnosti pro trávení volného času. Na samotné zahradě naleznete vzrostlé ovocné stromy, které každoročně potěší bohatou úrodou. Nechybí ani udržované keře s malinami a borůvkami, takže si budete moci vychutnat čerstvé ovoce přímo z vlastní zahrady. Pro pěstování zeleniny jsou zde připravené záhony. Zahrada je svažitá, v horní části je umístěn karavan, místo na grilování a malá kůlna na nářadí, vše zůstane jako součást koupě. Odtud je také krásný výhled na okolí obce. Karavan je vybaven malou kuchyňkou s plynovým sporákem, lednicí na plyn a plynovými kamny. Sezení se stolem slouží po rozložení jako velká postel. Je zde i chemické WC s umyvadlem, které nebylo využíváno. Voda na pozemku je využívána pouze dešťová. Zahrada je oplocená a uzamčená, se vstupem ve spodní části. Zavolejte mi a domluvíme se na prohlídce zahrady.

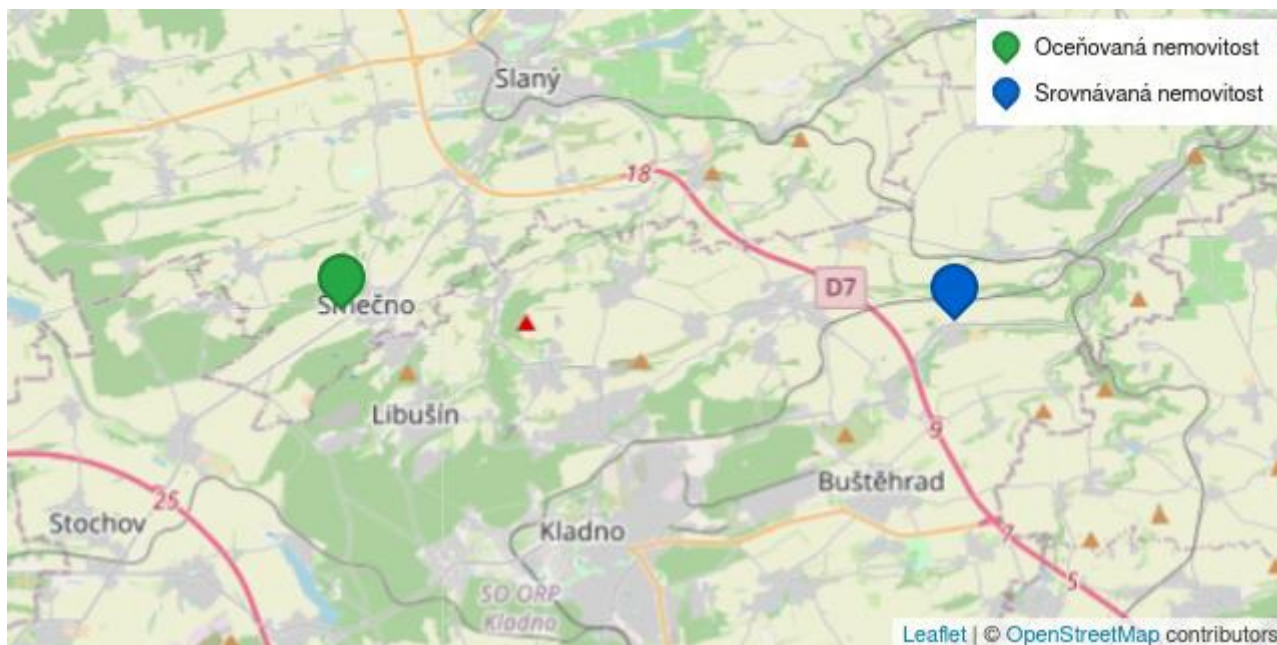
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

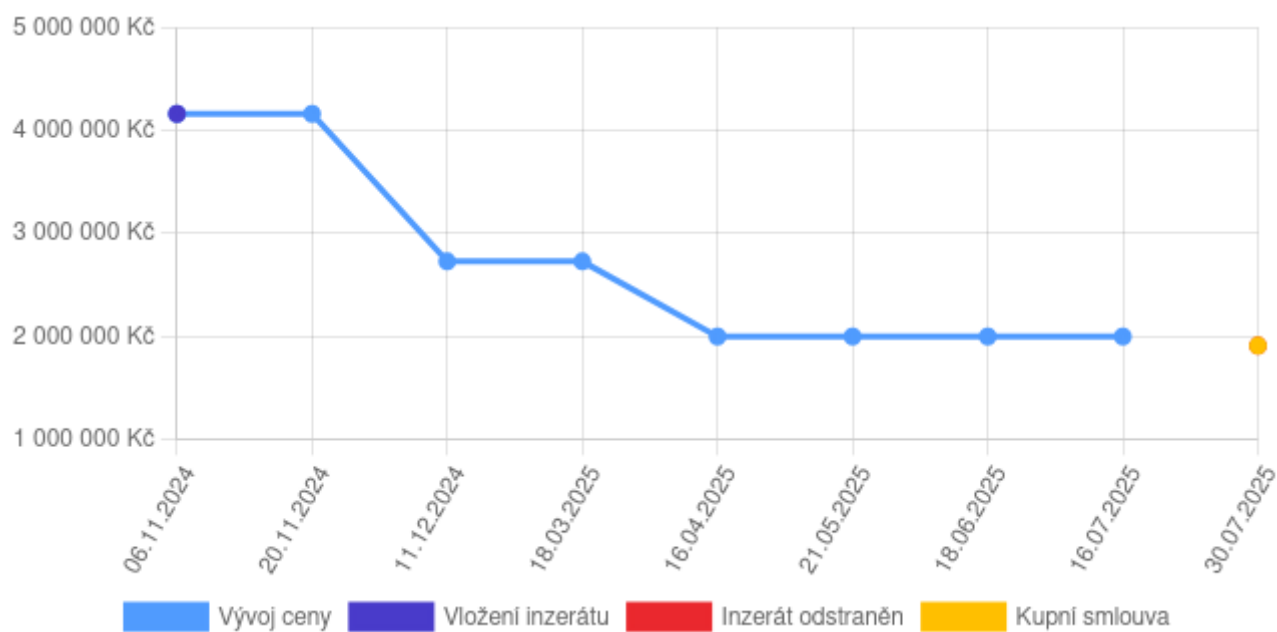
Lokalita	Velké Přítočno, okres Kladno	Cena dle KS	1 907 520 Kč
Právní účinky ke dni	30.07.2025	Číslo řízení	V-5645/2025-203
Voda	Připojení ke studni	Přípojky	Ano
Elektřina	230V, 230V a 400V	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	2 870 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice, Dálnice
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Vítám Vás v obci Velké Přítočno, v obci, která se nachází v okrese Kladno, kraj Středočeský, přibližně 4 km jihovýchodně od centra Kladna a 3,5 km severně od Unhoště. Zde, ve výhradním zastoupení pana majitele nabízím k prodeji zahradu o výměře 2 870 m². Jedná se o rovinatý pozemek, který v dřívějších dobách sloužil jako zahradní školka sazenic. Dnes zde uvidíte pozůstatky navážky zahradní zeminy, které lze rozhrnout. Oplocený pozemek sousedí na severní straně se Zákolanským potokem, na jižní straně se zpevněnou příjezdovou cestou, na západní straně se silnicí, která je spojnici na D6. Na východní straně na pozemek navazuje zemědělská půda. Zahrada disponuje vlastní studnou a elektřinou, která je z úsporných důvodů prozatím odpojena. Plyn, kanalizace a městská voda jsou na hranici pozemku. Změnou Územního plánu prochází pozemkem biokoridor. Velké Přítočno je zajímavé svojí bohatou historií od Vladyků po Habsburky. V současné době s rozšířenými novostavbami, a přílivem mladých rodin, obec dýchá spoustou kulturních akcí, a je plně občansky vybavená od základní školy, školky, po sportoviště a kavárnu. Budete-li mít zájem o bližší informace, volejte na uvedené telefonní číslo, nebo si sjednejte prohlídku. Těším se na Vás, Jelínková

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

