

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6743-33/2025**

**Odhad obvyklé ceny nemovité věci –  
pozemek p.č.st.9/4, jehož součástí je stavba č.p.702 s příslušenstvím,  
a spoluvlastnický podíl id. ¼ na pozemku p.č.72/4,  
katastrální území Štěrín (kód:662496), obec Kamenice, okres Praha-východ.**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objednavatel posudku:</b> | Exekutorský úřad Praha 9<br>JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor<br>Bryksova 763/46<br>198 00 Praha 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Účel posudku:</b>         | Odhad obvyklé ceny nemovité věci – dražební jednání<br>v případě <b>098 EX 00521/24-078</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Oceňovací předpis:</b>    | Ocenění je provedeno s přihlédnutím<br>k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,<br>k provedení zákona č.151/1997 Sb.,<br>o oceňování majetku a o změně některých zákonů,<br>ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),<br>ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,<br>č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,<br>č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb.,<br>č.337/2022 Sb., č.434/2023 Sb. a č.370/2024 Sb. s<br>účinností od 1.1.2025. |
| <b>Oceněno ke dni:</b>       | 14. července 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Posudek vypracoval:</b>   | Ing. Jan Melš<br>Bítovská 1227<br>140 00 Praha 4 - Michle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

**Podle §27 Zákona č. 254/2019 Sb. je tento posudek vydáván v elektronickém originále.**

Celkem posudek obsahuje 19 stran a přílohy.

V Praze, dne 14.srpna 2025

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

## 1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci. Znalecký posudek bude podkladem pro dražební jednání.

## 1.2 Definice

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zák. o oceňování majetku): 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 oblíbenosti.

*(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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba, tržní hodnotou. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá strana jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv 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.

## 1.3 Metody určení hodnoty

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Pro tento konkrétní případ, kdy je oceňován stavební pozemek, stavba ve funkčním celku, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 Podklady pro vypracování posudku**

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 30.6.2025 č.j. 098 EX 00521/24-078-039.

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, list vlastnictví č.996, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, list vlastnictví č.669, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Povodňový informační systém – POVIS.

Platný územní plán obce.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Výkresová dokumentace

- zjednodušená dokumentace, zaměření - rozměrové téma, vypracoval znalec při místním šetření

Místní šetření znalce bylo provedeno dne 14.7.2025 za účasti vykonavatele exekutorského úřadu Prahy 9 – nemovitá věc nebyla zpřístupněna.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.9/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 404 m<sup>2</sup>,
- stavba č.p.702 s příslušenstvím
- vedlejší stavba bez č.p./č.e.
- venkovní úpravy (přípojky sítí, oplocení, vč. vrat a vrátek)
- spoluvlastnický podíl id. ¼ na pozemku p.č.72/4, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 355 m<sup>2</sup>,

v katastrálním území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, okres Praha-východ.

Nemovitá věc leží v intravilánu části Štířín, která tvoří katastrální území a současně místní část obce Kamenice v okrese Praha-východ, přibližně 20 km jihovýchodně od centra Prahy. Zástavbu zde tvoří převážně samostatně stojící rodinné domy z období posledních třiceti let, navázané na starší venkovské jádro, severně navazuje zámecký park se známým hotelem a golfovým hřištěm Ringhoffer Golf Club Štířín,

Štířín protíná silnice II/603 (původní I/3 Praha – Benešov); sjezd z dálnice D1 Všechnomy/Mirošovice je vzdálen přibližně 6 km.

Veřejnou dopravu zajišťují příměstské linky systému PID – zejména 335, 337 a 339 s přímým spojením na stanici metra C Budějovická či Kačerov, a dále linka 461, která navazuje na železniční koridor S9 ve stanici Strančice (Praha hl. n. – Benešov).

Podle Malého lexikonu obcí ČSÚ měla obec k 1. 1. 2025 5187 obyvatel. Obec disponuje kompletní občanskou vybaveností: obecní úřad, pošta, pobočka České spořitelny a supermarket Billa, v docházkové vzdálenosti od posuzované nemovitosti se nachází mateřská škola, základní škola s navazujícím sportovním areálem, lékárna, ordinace praktických lékařů pro děti i dospělé a stomatologie, multifunkční kulturní dům, aj. Specializované služby (poliklinika, hypermarkety, střední školy) jsou dostupné autem či autobusem v Říčanech (10 km) a v Praze-Krči (Institut IKEM, 17 km).

**Věcná práva zatěžující nemovitou věc zapsané v části C, resp. poznámky evidované v části D, na listu vlastnictví č.996, resp.669, (viz. Přílohy) nejsou předmětem ocenění. Předpokladem je jejich výmaz v rámci dražebního jednání.**

#### 3.2 Vlastnictví

Podle Informace z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.996 a jako spoluvlastník (id.1/4) na listu vlastnictví č.669, pro katastrální území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, okres Praha-východ zapsán:

Josef Salmon

Květná 2086/20

130 00 Praha 3 - Vinohrady

#### 3.3 Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Ortomapa
- Fotodokumentace

### **3.4 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemek p.č.st.9/4
- 2) Pozemek p.č.72/4
- 3) Studna kopaná
- 4) Rodinný dům č.p.702

**\* \* \***

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

**\* \* \***

## 4. POSUDEK A OCENĚNÍ

### Popis

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.9/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 404 m<sup>2</sup>,
- stavba č.p.702 s příslušenstvím
- vedlejší stavba bez č.p./č.e.
- venkovní úpravy (přípojky sítí, oplocení, vč. vrat a vrátek)
- spoluvlastnický podíl id. ¼ na pozemku p.č.72/4, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 355 m<sup>2</sup>,  
v katastrálním území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, okres Praha-východ.

Rodinný dům č.p. 702 na stavební parcele č. st. 9/4 v k.ú. Štířín je stavebně navazující zděná stavba na vedlejší stavbu rodinného domu. Stáří podle dostupných informací přesahuje 90 let s pozdějšími dílčími úpravami. Objekt má nepravidelný půdorys přibližného tvaru „L“.

Svislé konstrukce tvoří plné cihelné zdivo, lokálně doplněné smíšeným zdivem. Stavba je založena na pasových betonových základech bez zjevné hydroizolace; na soklové části a v interakci terénu se zdivem se projevují mapy vztlínající vlhkosti a lokální degradační efekty omítky. Fasádní plášť je opatřen starší hrubozrnnou březolítovou omítkou s četnými vlasovými trhlinami a odlupujícími se vrstvami nátěru; u vstupního štítu a podokapních hran je patrné mechanické poškození a lokální opad omítky až na zdivo.

Stropní konstrukce nad 1. NP je pravděpodobně dřevěná trámová. Střechu tvoří dřevěný krov s převážně pálenou keramickou krytinou bobrovka, lokálně nahrazenou falcovým plechem, oplechování je z pozinkovaného plechu s korozními projevy, svody dešťové vody jsou místy chybějící nebo končí volně u paty zdiva bez napojení na drenáž. Klempířské prvky vč. žlabů vyžadují komplexní výměnu. Komínové těleso je zděné, nadstřešní část oplechována. Okenní otvory jsou převážně osazeny zdvojenými dřevěnými špaletovými okny s původním nátěrem. Vstupní dveře jsou dřevěné.

**Vzhledem k tomu, že vnitřní prostory nebyly znalci zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení jsou stanoveny na základě vnějšího vizuálního šetření, sdělení vlastníka, sousedů a dostupných informací na místně příslušných úřadech.**

Vnitřní prostory jsou v podstandardním provedení, většina konstrukcí a vybavení jsou za svojí technickou či morální životnosti. Dispozičně je stavba řešena 3 pokoji (1 bez okna), chodbou – zde vybudovaná hygienické zařízení v podstandardním provedení.

Stavba je napojena na elektro a vlastní zdroj vody. Odkanalizována je trativodem. Záchod je mimo stavbu – suchý.

K rodinnému domu náleží zděná vedlejší stavba z neomítaného plného zdiva s pultovou střechou v krytině z vlnitých azbestocementových šablon a provizorním oplechováním; stav odpovídá zbytkové životnosti a objekt je vhodný spíše k demolici. Z tohoto důvodu vedlejší stavba není předmětem ocenění.

Pozemek je částečně oplocen, oplocení je provedeno z různorodých materiálů (dřevěné latě, vlnitý plech, pletivo). Zahrada je zanedbaná, bez zpevněných ploch či viditelných terénních úprav. Vegetace je přerostlá, bez pravidelné údržby.

Pozemek p.č.72/4 je místní komunikací se šterkovým povrchem, která je přístupovou cestou k oceňované stavbě. Navazuje na silniční komunikaci II. třídy č.107 - p.č.614/7 ve vlastnictví Středočeského kraje.

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 4.1 Pozemek p.č.st.9/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 4.1.1 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                                                                                                      | Pásmo | Hodnota $U_i$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>Nad 5000 obyvatel                                                                                                                   | 1     | 0.85          |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)       | 3     | 0.85          |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně                                       | 3     | 1.02          |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                  | 1     | 1.00          |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Železniční, nebo autobusová zastávka                                                                                                          | 3     | 0.90          |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1     | 1.00          |
| Součin hodnot<br>$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6633$                                                                                                                                |       | 0.6633        |

#### 4.1.2 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                      | Pásmo | Hodnota $O_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00          |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b><br>Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00          |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Neztížené základové podmínky                                | 3     | 0.00          |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněné území a ochranné pásmo                   | 1     | 0.00          |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b><br>Bez omezení užívání                                            | 1     | 0.00          |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů                                                    | 2     | 0.00          |
| Celkem<br>$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$                                           |       | 0.00          |

**4.1.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

| Hodnocený znak                                                                                                                                                                                     | Pásmo | Hodnota Ti |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b><br>Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                   | 2     | 0.00       |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b><br>Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5     | 0.00       |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b><br>Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                               | 2     | 0.00       |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b><br>Bez vlivu                                                                                                                                          | 2     | 0.00       |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b><br>Vlivy zvyšující cenu – v blízkosti Prahy                                                                                                                            | 3     | 0.20       |
| <b>6. Povodňové riziko</b><br>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                      | 4     | 1.00       |
| <b>7. Význam obce</b><br>Znak není posuzován                                                                                                                                                       | -     | 1.00       |
| <b>8. Poloha obce</b><br>Znak není posuzován                                                                                                                                                       | -     | 1.00       |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b><br>Znak není posuzován                                                                                                                                          | -     | 1.00       |
| Celkem 1. až 5. znak                                                                                                                                                                               |       | 0.20       |
| $I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.20) \times 1 = 1.200$                                                                                           |       |            |

**4.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)**

| Hodnocený znak                                                                                                       | Pásmo | Hodnota Pi |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b><br>Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                  | 1     | 1.00       |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b><br>Rezidenční zástavba                                           | 1     | 0.04       |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b><br>Okrajové části obce                                                               | 3     | -0.05      |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b><br>Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci            | 2     | -0.10      |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b><br>V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | 2     | -0.01      |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b><br>Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku           | 7     | 0.01       |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b><br>Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce                  | 2     | -0.01      |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b><br>Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku              | 2     | 0.00       |
| <b>9. Obyvatelstvo</b><br>Bezproblémové okolí                                                                        | 2     | 0.00       |
| <b>10. Nezaměstnanost</b><br>Průměrná nezaměstnanost                                                                 | 2     | 0.00       |

|                                    |   |      |
|------------------------------------|---|------|
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů                  |   |      |

|          |  |       |
|----------|--|-------|
| Celkem * |  | -0.12 |
|----------|--|-------|

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.12) \times 1 = 0.880$$

#### 4.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|                                                    |      |         |
|----------------------------------------------------|------|---------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč | 4.842,- |
|----------------------------------------------------|------|---------|

$$ZC = ZC_v \times I_u = 7300 \text{ Kč} \times 0.6633 = 4842 \text{ Kč}$$

|                          |  |          |
|--------------------------|--|----------|
| Index cenového porovnání |  | x 1.0560 |
|--------------------------|--|----------|

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.200 \times 0.880$$

|                                     |      |          |
|-------------------------------------|------|----------|
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 5.113,15 |
|-------------------------------------|------|----------|

|                                            |      |              |
|--------------------------------------------|------|--------------|
| Cena za celou výměru 404.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 2.065.713,41 |
|--------------------------------------------|------|--------------|

|                           |                       |                    |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Pozemek p.č.st.9/4</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>2.065.713,-</b> |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|

## 4.2 Pozemek p.č.72/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 4.2.1 Výpočet I<sub>k</sub> - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

| Hodnocený znak                                                                                                                                     | Pásmo | Hodnota K <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| <b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b>                                                                                               | 3     | -0.25                  |
| Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) |       |                        |
| <b>2. Charakter a zastavěnost území</b>                                                                                                            | 1     | 0.05                   |
| V kat. území sídelní části obce                                                                                                                    |       |                        |
| <b>3. Povrchy</b>                                                                                                                                  | 1     | 0.00                   |
| Komunikace se zpevněným povrchem                                                                                                                   |       |                        |
| <b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>                                                                                                                  | 2     | 0.00                   |
| Bez dalších vlivů                                                                                                                                  |       |                        |
| <b>5. Komerční využití</b>                                                                                                                         | 1     | 0.30                   |
| Bez možnosti komerčního využití                                                                                                                    |       |                        |
| Celkem *                                                                                                                                           |       | -0.20                  |

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.20) \times 0.3 = 0.240$$

**4.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

|                                                    |                       |                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč                  | 4.842,-          |
| ZC = ZCv x Iu = 7300 Kč x 0.6633 = 4842 Kč         |                       |                  |
| Koeficient úpravy cen pozemků komunikací           |                       | x 0.2400         |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                | = Kč                  | 1.162,08         |
| Cena za celou výměru 355.00 m <sup>2</sup>         | = Kč                  | 412.538,40       |
| Započtení spoluvl.podílu 1/4                       | = Kč                  | 103.134,60       |
| <b>Pozemek p.č.72/4</b>                            | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>103.135,-</b> |

**4.3 Studna kopaná**

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

**4.3.1 Opotřebení stavby**

Při stáří 100 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

**4.3.2 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)**

|                                              |                       |                 |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Cena studny při průměru 150.00 cm:           |                       |                 |
| od 0 do 5 m = 1.950,- Kč/m                   | x 5.00 m = Kč         | 9.750,-         |
| od 5 do 10 m = 3.810,- Kč/m                  | x 1.00 m = Kč         | 3.810,-         |
| Cena za celou hloubku                        | 6.00 m = Kč           | 13.560,-        |
| Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 10.780,-   | = Kč                  | 10.780,-        |
| Cena po započtení všech čerpadel             | = Kč                  | 24.340,-        |
| Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)    |                       | x 0.9000        |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)      |                       | x 3.4810        |
| pp: koeficient dle trhu a polohy             |                       | x 1.0560        |
| pp = It x Ip = 1.200 x 0.880                 |                       |                 |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč                  | 80.525,05       |
| Cena stavby bez opotřebení                   | = Kč                  | 80.525,05       |
| Snížení ceny za opotřebení 83.3333%          | - Kč                  | 67.104,18       |
| Cena stavby po započtení opotřebení          | = Kč                  | 13.420,87       |
| <b>Studna kopaná</b>                         | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>13.421,-</b> |

**4.4 Rodinný dům č.p.702**

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

**4.4.1 Charakteristika stavby**

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| CZCC:            | 111                                            |
| SKP:             | 46.21.11                                       |
| Typ:             | A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím |
| Druh konstrukce: | Zděná                                          |

**4.4.2 Obestavěný prostor**

|               |                                                 |   |                       |
|---------------|-------------------------------------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | $(8.07*7.8+(8.07-2.2)*3.7+(8.07-5.00)*4.4)*3.5$ | = | 343.61 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení    | 98.2*2.8/2                                      | = | 137.48 m <sup>3</sup> |
| celkem =      |                                                 |   | 481.09 m <sup>3</sup> |

**4.4.3 Podlaží**

| Označení | Rozměry zastavěné plochy<br>Zastavěná<br>plocha | Výška<br>podlaží |
|----------|-------------------------------------------------|------------------|
| 1.NP     | 98.2<br>98.20 m <sup>2</sup>                    | 3.00 m           |

Celkem žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 98.20 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 3.00 m.

**4.4.4 Vybavení stavby**

| Pol. | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení        | Cen.podíl | Podíl<br>části | n            |
|------|-------------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1.   | <b>Základy vč. zemních prací</b><br>podstandard | 0.08200   | 100%           | -0.082       |
| 2.   | <b>Svislé konstrukce</b><br>podstandard         | 0.21200   | 100%           | -0.212       |
| 9.   | <b>Vnější obklady</b><br>chybí                  | 0.00500   | 100%           | -0.005*1.852 |
| 10.  | <b>Vnitřní obklady</b><br>chybí                 | 0.02300   | 100%           | -0.023*1.852 |
| 11.  | <b>Schody</b><br>podstandard                    | 0.01000   | 100%           | -0.01        |
| 16.  | <b>Vytápění</b><br>podstandard                  | 0.05200   | 100%           | -0.052       |
| 17.  | <b>Elektroinstalace</b><br>podstandard          | 0.04300   | 100%           | -0.043       |
| 19.  | <b>Rozvod vody</b><br>podstandard               | 0.03200   | 100%           | -0.032       |
| 20.  | <b>Zdroj teplé vody</b><br>podstandard          | 0.01900   | 100%           | -0.019       |
| 21.  | <b>Instalace plynu</b><br>chybí                 | 0.00500   | 100%           | -0.005*1.852 |
| 22.  | <b>Kanalizace</b><br>podstandard                | 0.03100   | 100%           | -0.031       |
| 23.  | <b>Vybavení kuchyní</b><br>chybí                | 0.00500   | 100%           | -0.005*1.852 |
| 24.  | <b>Vnitřní hygienické vybavení</b><br>chybí     | 0.04100   | 100%           | -0.041*1.852 |
| 25.  | <b>Záchod</b><br>chybí                          | 0.00300   | 100%           | -0.003*1.852 |

|                    |         |      |              |
|--------------------|---------|------|--------------|
| <b>26. Ostatní</b> |         |      |              |
| chybí              | 0.03400 | 100% | -0.034*1.852 |
|                    |         |      | -0.69583     |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.69583) = 0.6243$$

#### 4.4.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                                                               | Pásma | Hodnota Vi |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>0. Typ stavby a)</b>                                                                                                                      | 1     | A          |
| Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou                                            |       |            |
| <b>1. Druh stavby</b>                                                                                                                        | 3     | 0.00       |
| Samostatný rodinný dům                                                                                                                       |       |            |
| <b>2. Provedení obvodových stěn b)</b>                                                                                                       | 1     | -0.08      |
| Na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné                                                                               |       |            |
| <b>3. Tloušťka obvod. stěn</b>                                                                                                               | 3     | 0.03       |
| více jak 45 cm                                                                                                                               |       |            |
| <b>4. Podlažnost c)</b>                                                                                                                      | 1     | 0.00       |
| Hodnota 1                                                                                                                                    |       |            |
| Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 98.20 m <sup>2</sup> /<br>zastavěná plocha 1.NP 98.20 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.00       |       |            |
| <b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b>                                                                                                        | 2     | -0.05      |
| Přípojka elektro, vl. studna na pozemku                                                                                                      |       |            |
| <b>6. Způsob vytápění stavby</b>                                                                                                             | 1     | -0.08      |
| Lokální na tuhá paliva                                                                                                                       |       |            |
| <b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b>                                                                                                        | 1     | -0.10      |
| Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC                                                                            |       |            |
| <b>8. Ostatní vybavení v RD</b>                                                                                                              | 1     | 0.00       |
| Bez dalšího vybavení                                                                                                                         |       |            |
| <b>9. Venkovní úpravy</b>                                                                                                                    | 2     | -0.03      |
| Minimálního rozsahu                                                                                                                          |       |            |
| <b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b>                                                                                        | 2     | 0.00       |
| Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>                                                              |       |            |
| <b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b>                                                                                              | 2     | 0.00       |
| Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                                                                           |       |            |
| <b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>                                                                                                         | 3     | 0.00       |
| Bez vlivu na cenu                                                                                                                            |       |            |
| <b>13. Stavebně- technický stav</b>                                                                                                          | 4     | 0.3900     |
| Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)<br>(hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let) |       |            |
| <b>Celkem *</b>                                                                                                                              |       | -0.31      |

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.31) \times 0.39 = 0.269$$

**4.4.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)**

|                                                       |                       |                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč                  | <b>8.387,-</b>      |
| Iv: index konstrukce a vybavení                       |                       | x 0.269             |
| It: index trhu                                        |                       | x 1.200             |
| Ip: index polohy                                      |                       | x 0.880             |
| Cena upravená uvedenými indexy                        | = Kč                  | <b>2.382,41</b>     |
| Cena za celý obestavěný prostor 481.09 m <sup>3</sup> | = Kč                  | <b>1.146.154,21</b> |
| <b>Rodinný dům č.p.702</b>                            | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.146.154,-</b>  |

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

|                                            |           |                    |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------|
| 1) Pozemek p.č.st.9/4                      | <b>Kč</b> | <b>2.065.713,-</b> |
| 2) Pozemek p.č.72/4                        | <b>Kč</b> | <b>103.135,-</b>   |
| 3) Studna kopaná                           | <b>Kč</b> | <b>13.421,-</b>    |
| 4) Rodinný dům č.p.702                     | <b>Kč</b> | <b>1.146.154,-</b> |
| <b>Výsledná cena zjištěná</b>              | <b>Kč</b> | <b>3.328.423,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b> | <b>Kč</b> | <b>3.328.420,-</b> |

## CENA STANOVENÁ METODOU SROVNÁVACÍ

### 1. Pozemek p.č.st.9/4, vč. stavby č.p.702 a příslušenství, podíl na pozemku 72/4 ve výši id. ¼.

#### 1.1 Popis

Nemovitá věc (pozemek, stavby a příslušenství) vedená na LV č.996 a spoluvlastnický podíl id.1/4 na pozemku p.č.72/4, vše katastrální území Štířín (kód:662496):

- pozemek p.č.st.9/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 404 m<sup>2</sup>,
- stavba č.p.702 s příslušenstvím
- vedlejší stavba bez č.p./č.e.
- venkovní úpravy (přípojky sítí, oplocení, vč. vrat a vrátek)
- spoluvlastnický podíl id. ¼ na pozemku p.č.72/4, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 355 m<sup>2</sup>.

K ocenění nemovité věci je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány objekty, které jsou lokalizovány v obci Štířín, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, s rozvodem elektro, vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s možností parkování, s pozemkem cca 800 m<sup>2</sup> a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby, konstrukce, vytápění, IS, velikost pozemku, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny.

Vzhledem k tomu, že cenové informace jsou z různých časových období, cenové údaje byly „indexovány“ HB (ČSOB) indexem k datu ocenění.

*HB (ČSOB) INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, resp. ČSOB.*

*Samotný HB (ČSOB) INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné*

ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB (ČSOB) INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí.

## 1.2 Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

| i | Vkladové číslo   | Datum prodeje | Prodejní cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index cenové hladiny | Jednotková cena po indexaci [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------|---------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1 | V-5052/2024-209  | 02.05.2024    | 11 870 000         | 98                              | 121 122,45                           | 1,06                 | 128 742,36                                       |
| 2 | V-14947/2024-209 | 03.12.2024    | 10 300 000         | 101                             | 102 182,54                           | 1,02                 | 104 726,70                                       |
| 3 | V-709/2024-209   | 19.01.2024    | 10 997 000         | 114                             | 96 464,91                            | 1,08                 | 104 047,91                                       |
| 4 | V-4129/2024-209  | 11.04.2024    | 9 250 000          | 88                              | 105 413,11                           | 1,06                 | 112 044,73                                       |
| 5 | V-5978/2025-209  | 14.05.2025    | 11 950 000         | 122                             | 98 111,66                            | 1,00                 | 98 111,66                                        |

| i | k <sub>1</sub> | Lokalita                 | k <sub>2</sub> | Technický stav  | k <sub>3</sub> | Typ konstrukce | k <sub>4</sub> | Typ vytápění                   |
|---|----------------|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 1,05           | Trojská 1859, Těptín     | 1,10           | novostavba      | 1,00           | cihlová        | 1,05           | plynový kotel/tepelné čerpadlo |
| 2 | 1,05           | Platanová 159, Želivec   | 1,05           | po rekonstrukci | 1,00           | cihlová        | 1,05           | plynový kotel/tepelné čerpadlo |
| 3 | 1,05           | Tulipánová 1871, Těptín  | 1,10           | novostavba      | 0,95           | smíšená        | 1,05           | plynový kotel/tepelné čerpadlo |
| 4 | 1,05           | Kostelecká 1511, Skuheř  | 1,10           | novostavba      | 1,00           | cihlová        | 1,05           | plynový kotel/tepelné čerpadlo |
| 5 | 1,05           | Kaštanová 1033, Kamenice | 1,00           | velmi dobrý     | 1,00           | cihlová        | 1,05           | plynový kotel/tepelné čerpadlo |

| i | k <sub>5</sub> | Vybavení   | k <sub>6</sub> | Inženýrské sítě                  | k <sub>7</sub> | Typ domu           | k <sub>8</sub> | Možnost parkování |
|---|----------------|------------|----------------|----------------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 1 | 1,00           | standardní | 1,05           | elektro, vodovod, odkanalizování | 1,00           | samostatně stojící | 1,05           | garáž             |
| 2 | 1,00           | standardní | 1,05           | elektro, vodovod, odkanalizování | 1,00           | samostatně stojící | 1,03           | venkovní stání    |
| 3 | 1,00           | standardní | 1,05           | elektro, vodovod, odkanalizování | 1,00           | samostatně stojící | 1,03           | venkovní stání    |
| 4 | 1,00           | standardní | 1,05           | elektro, vodovod, odkanalizování | 1,00           | samostatně stojící | 1,03           | venkovní stání    |
| 5 | 1,00           | standardní | 1,05           | elektro, vodovod, odkanalizování | 1,00           | samostatně stojící | 1,05           | garáž             |

| i | k <sub>9</sub> | Vedlejší stavby   | k <sub>10</sub> | Pozemek [m <sup>2</sup> ] | k <sub>11</sub> | Další vlivy - jinde nezahrnuté | I <sub>s</sub> | JTC <sub>0</sub>  |
|---|----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------|-------------------|
| 1 | 1,00           | bez vlivu na cenu | 0,90            | 617                       | 1,00            | bez vlivu                      | 1,20           | <b>107 285,30</b> |
| 2 | 1,00           | bez vlivu na cenu | 1,10            | 1 000                     | 1,00            | bez vlivu                      | 1,38           | <b>75 888,91</b>  |
| 3 | 1,00           | bez vlivu na cenu | 0,96            | 724                       | 1,00            | bez vlivu                      | 1,20           | <b>86 706,59</b>  |
| 4 | 1,00           | bez vlivu na cenu | 0,93            | 665                       | 1,00            | bez vlivu                      | 1,22           | <b>91 839,94</b>  |
| 5 | 1,00           | bez vlivu na cenu | 0,96            | 726                       | 1,00            | bez vlivu                      | 1,17           | <b>83 856,12</b>  |

**1.3 Oceňovaná jednotková cena**

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí               | 5                   |
| Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí             | 5                   |
| Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]            | 75 888,91 Kč        |
| Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]            | 107 285,30 Kč       |
| Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]                 | 10 449,60 Kč        |
| Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]    | 78 665,77 Kč        |
| Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]     | 99 564,97 Kč        |
| <b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>89 115,37 Kč</b> |
| Variační koeficient                                      | 0,12                |

**1.4 Oceňovaná nemovitá věc**

|                                                                                     |                   |                                |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]                                                     | 74                | <b>Koeficienty rozdílnosti</b> | <b>89 115,37 Kč</b> |
| Lokalita                                                                            | Štířín 702        | k <sub>1</sub>                 | 1,00                |
| Technický stav                                                                      | před rekonstrukcí | k <sub>2</sub>                 | 0,80                |
| Typ konstrukce                                                                      | smíšená           | k <sub>3</sub>                 | 0,95                |
| Typ vytápění                                                                        | lokální           | k <sub>4</sub>                 | 0,95                |
| Vybavení                                                                            | podstandardní     | k <sub>5</sub>                 | 0,95                |
| Inženýrské sítě                                                                     | elektro, studna   | k <sub>6</sub>                 | 0,95                |
| Typ domu                                                                            | řadový            | k <sub>7</sub>                 | 0,95                |
| Možnost parkování                                                                   | venkovní stání    | k <sub>8</sub>                 | 1,03                |
| Vedlejší stavby                                                                     | bez vlivu na cenu | k <sub>9</sub>                 | 1,00                |
| Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]                                                  | 404               | k <sub>10</sub>                | 0,79                |
| Další vlivy - jinde nezahrnuté                                                      | bez vlivu         | k <sub>11</sub>                | 1,00                |
| <b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>                           |                   |                                | <b>0,50</b>         |
| <b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |                   |                                | <b>44 557,69</b>    |
| <b>Celková srovnávací cena oceňovaného objektu</b>                                  |                   |                                | <b>3 297 269,06</b> |

## **5. REKAPITULACE**

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že cena obvyklá (tržní hodnota) nemovité věci –  
pozemek p.č.st.9/4, jehož součástí je stavba č.p.702 s příslušenstvím,  
a spoluvlastnický podíl id.  $\frac{1}{4}$  na pozemku p.č.72/4,  
v katastrálním území Štířín (kód:662496), obec Kamenice, okres Praha-východ,  
po zaokrouhlení je:**

**3 297 000,- Kč**

Slovy: tři miliony dvě stě devadesát sedm tisíc Kč

V Praze, dne 14.srpna 2025

.....  
vypracoval

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni**

viz Rekapitulace

Oceňovaná nemovitá věc (pozemek, stavby a příslušenství) je vedena na LV č.996 a na LV č.669 (spoluvlastnický podíl) pro katastrální území Štířín (kód:662496).

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.9/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 404 m<sup>2</sup>,
- stavba č.p.702 s příslušenstvím
- vedlejší stavba bez č.p./č.e.
- venkovní úpravy (přípojky sítí, oplocení, vč. vrat a vrátek)
- spoluvlastnický podíl id. 1/4 na pozemku p.č.72/4, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 355 m<sup>2</sup>.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita v dosahu Prahy
- Klidová poloha v zástavbě

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Špatný technický stav k celkové rekonstrukci
- Nutné terénní úpravy

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6743-33/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00521/24 pro Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul  
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 996

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3 | 771109/0200 |
|--------------------------------------------------------|-------------|

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

|     |     |                                   |
|-----|-----|-----------------------------------|
| St. | 9/4 | 404 zastavěná plocha a<br>nádvoří |
|-----|-----|-----------------------------------|

Součástí je stavba: Štířín, č.p. 702, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9/4

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 1.000.000 EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Koutník Bohumil JUDr. Ph.D., Pařížská 66/13, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 710911/1493

Povinnost k

Parcela: St. 9/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 6 148 EX-652/2024 -27 ze dne 29.10.2024. Právní moc ke dni 05.11.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 11:31:53. Zápis proveden dne  
29.11.2024.

V-13676/2024-209

Pořadí k 26.09.2024 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 54.100.520,75 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Koutník Bohumil JUDr. Ph.D., Pařížská 66/13, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 710911/1493

Povinnost k

Parcela: St. 9/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 6 148 EX-652/2024 -27 ze dne 29.10.2024. Právní moc ke dni 05.11.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 11:31:53. Zápis proveden dne  
29.11.2024.

V-13676/2024-209

Pořadí k 26.09.2024 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 20.000.000 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Langerová Alena, Rumunská 1450/8, 25088 Čelákovice,  
RČ/IČO: 625212/0666

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štiřín

List vlastnictví: 996

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

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Parcela: St. 9/4**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 9 098 EX-00834/2024 -019 ze dne 25.11.2024. Právní moc ke dni 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 12:31:16. Zápis proveden dne 27.02.2025.**

V-961/2025-209

*Pořadí k* 06.11.2024 00:00

---

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Exekutorský úřad Praha 9**

*Povinnost k*

**Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora JUDr. Usnula č.j. 098 Ex-00521/2024 -008 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 12:30:06. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Česká Lípa**

Z-3499/2024-501

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 9/4**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9 č.j. 098 EX-00521/2024 011 ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 12:30:14. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-7761/2024-209

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6**

*Povinnost k*

**Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 680/24-8 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 20:04:27. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-51354/2024-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 9/4**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 č.j. 148 EX-680/2024 -9 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 08:55:05. Zápis proveden dne 07.11.2024; uloženo na prac. Praha-východ**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 996

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

Typ vztahu

Z-10992/2024-209

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-882/2024-209

Parcela: St. 9/4

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 11:34:12.  
Zápis proveden dne 01.03.2018.

V-1841/2018-209

Pro: Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 771109/0200

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.07.2025 15:04:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00521/24 pro Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul  
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 669

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                       | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                 |               |       |
| Hudečková Marcela Ing., Čestmírova 1359/27, Nusle, 14000 Praha 4 | 735201/4274   | 1/8   |
| Janečková Jana Ing., Čestmírova 1359/27, Nusle, 14000 Praha 4    | 745610/4304   | 1/8   |
| Moučková Jaroslava, Želivecká 701, Štířín, 25168 Kamenice        | 445403/043    | 1/2   |
| Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3           | 771109/0200   | 1/4   |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

72/4

355 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

dluh ve výši 1.000.000 EUR s příslušenstvím  
k podílu 1/4

Oprávnění pro

Koutník Bohumil JUDr. Ph.D., Pařížská 66/13, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 710911/1493

Povinnost k

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200  
Parcela: 72/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 6 148 EX-652/2024 -27 ze dne 29.10.2024. Právní moc ke dni 05.11.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 11:31:53. Zápis proveden dne  
29.11.2024.

V-13676/2024-209

Pořadí k 26.09.2024 00:00

**o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

dluh ve výši 54.100.520,75 Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/4

Oprávnění pro

Koutník Bohumil JUDr. Ph.D., Pařížská 66/13, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 710911/1493

Povinnost k

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200  
Parcela: 72/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 6 148 EX-652/2024 -27 ze dne 29.10.2024. Právní moc ke dni 05.11.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 11:31:53. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 669

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

Typ vztahu

29.11.2024.

V-13676/2024-209

Pořadí k 26.09.2024 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu  
k podílu 1/4  
dluh ve výši 20.000.000 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Langerová Alena, Rumunská 1450/8, 25088 Čelákovice,  
RČ/IČO: 625212/0666

Povinnost k

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200  
Parcela: 72/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha 9 098 EX-00834/2024 -019 ze dne 25.11.2024. Právní moc ke dni 02.12.2024.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 12:31:16. Zápis proveden dne  
27.02.2025.

V-961/2025-209

Pořadí k 06.11.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Exekutorský úřad Praha 9

Povinnost k

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora JUDr.  
Usnula č.j. 098 Ex-00521/2024 -008 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 31.07.2024 12:30:06. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac.  
Česká Lípa

Z-3499/2024-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/4

Povinnost k

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha  
3, RČ/IČO: 771109/0200  
Parcela: 72/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9 č.j. 098 EX-00521/2024  
011 ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 12:30:14.  
Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-7761/2024-209

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,  
160 00 Praha 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 669

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

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 771109/0200

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 680/24-8 ze dne  
25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 20:04:27. Zápis proveden  
dne 30.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-51354/2024-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/4

*Povinnost k*

Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha  
3, RČ/IČO: 771109/0200  
Parcela: 72/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 čj. 148 EX-680/2024 -9  
ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 08:55:05. Zápis  
proveden dne 07.11.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10992/2024-209

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Rozhodnutí o dědictví D 590/1971.

POLVZ:33/1971

Z-12600033/1971-209

Pro: Moučková Jaroslava, Želivecká 701, Štířín, 25168 Kamenice

RČ/IČO: 445403/043

o Smlouva kupní ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 11:34:12.  
Zápis proveden dne 01.03.2018.

V-1841/2018-209

Pro: Salmon Josef, Květná 2086/20, Vinohrady, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 771109/0200

o Smlouva kupní ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 11:48:58.  
Zápis proveden dne 27.05.2022.

V-6341/2022-209

Pro: Hudečková Marcela Ing., Čestmírova 1359/27, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 735201/4274

Janečková Jana Ing., Čestmírova 1359/27, Nusle, 14000 Praha 4

745610/4304

---

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

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538299 Kamenice

Kat.území: 662496 Štířín

List vlastnictví: 669

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

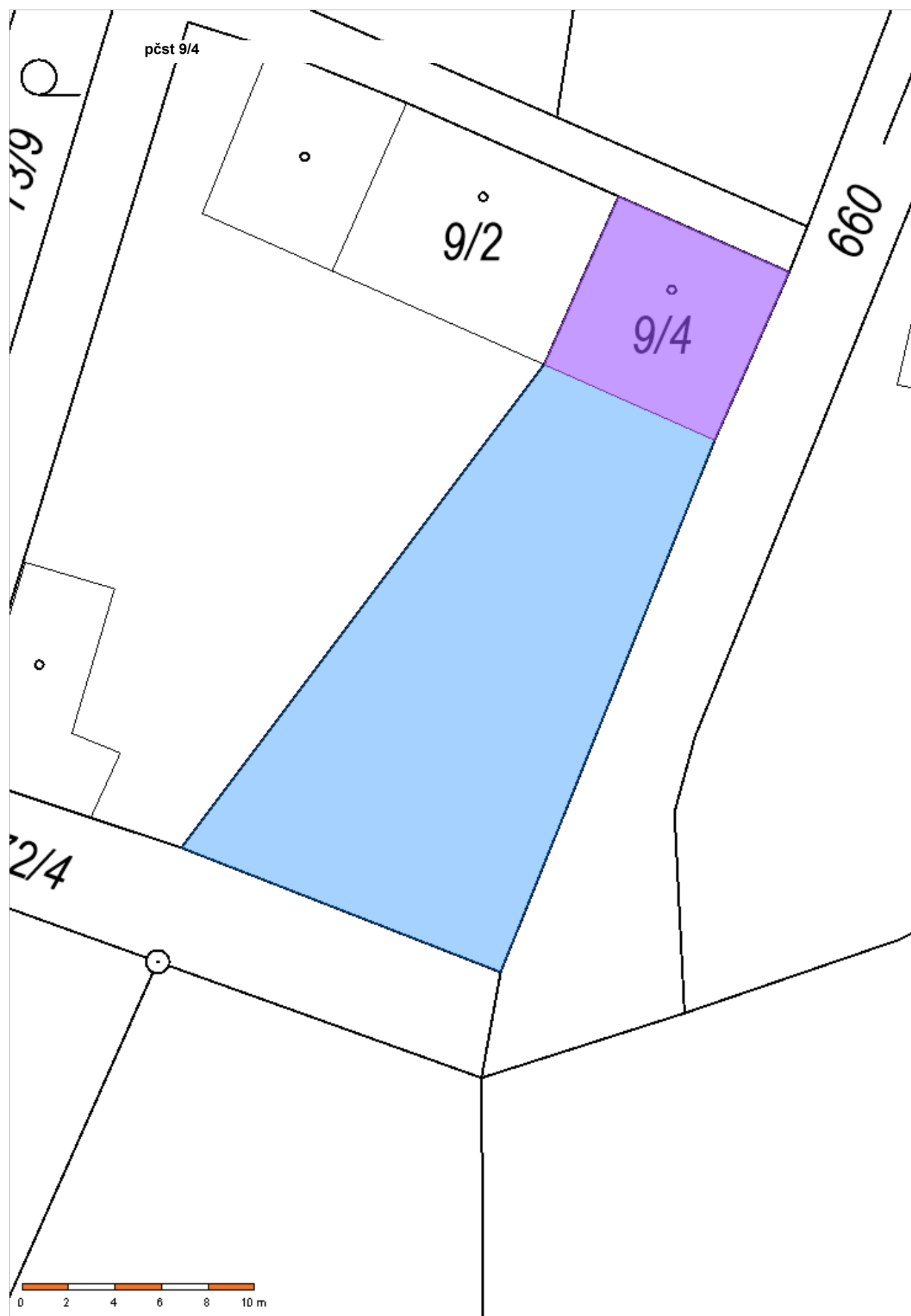
---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.07.2025 15:03:31

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





ortomapa - štiřin





