

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28118/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) objektu č.p. 545 - rod. dům, příslušející k části obce **Sendražice**, na pozemku p.č. St. 999/1 (LV 911) a pozemku p.č. St. 999/2 (LV 927), LV 1059, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

II) pozemku p.č. St. 999/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Sendražice, č.p. 545, rod. dům (LV 1059) a pozemku **p.č. 53/2** - zahrada, LV 927, vše v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1006/7** - ostatní plocha, LV 673, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Marie Sárová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Jihlava
Plk. Švece 1528/8
586 01 Jihlava
IČO: 70941891

Číslo jednací zadavatele:

079 EX 00091/25-124

Číslo položky v evidenci posudků:

041116/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 15. 6. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 30. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 19. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Jihlava**, č.j. **079 EX 00091/25-124**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) objektu č.p. 545 - rod. dům, příslušející k části obce **Sendražice**, na pozemku p.č. St. 999/1 (LV 911) a pozemku p.č. St. 999/2 (LV 927), LV 1059, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

II) pozemku p.č. St. 999/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², na pozemku stojí stavba: Sendražice, č.p. 545, rod. dům (LV 1059) a pozemku **p.č. 53/2** - zahrada o výměře 244 m², LV 927, vše v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1006/7** - ostatní plocha o výměře 32 m², LV 673, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **079 EX 00091/25-124**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1059, pro k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 7.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 927, pro k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 7.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 673, pro k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 7.5.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 15. 6. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/> a [https://geoportal.gepro.cz/#/..](https://geoportal.gepro.cz/#/)

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Kolín týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pan Davida Jandáka, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění byly dále zjištěny na realitním serveru <https://www.sreality.cz>, na kterém se RD č.p. 545 nabízí k prodeji, a to realitní makléřkou Jana Rušidi. Ve Znaleckém posudku byla pořízena fotodokumentace pořízená realitní makléřkou.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realtymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Obec	Kolín
Katastrální území	Sendražice u Kolína (747394)
Část obce	Sendražice
Ulice	K Ovčárům č. p. 545
PSČ	280 02
Počet obyvatel	33 444
List vlastnictví číslo	1059
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Jandák David K Ovčárům 59, Sendražice, 28002 Kolín Jandáková Martina K Ovčárům 545, Sendražice, 28002 Kolín
List vlastnictví číslo	927
Vlastník	Jandák David K Ovčárům 59, Sendražice, 28002 Kolín

List vlastnictví číslo 673

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Holečková Hana
Zengrova 601, Kolín IV, 28002 Kolín | podíl 1 / 3 |
| 2. | Jandák David
K Ovčárům 59, Sendražice, 28002 Kolín | podíl 1 / 3 |
| 3. | Jandáková Pavlína
K Ovčárům 59, Sendražice, 28002 Kolín | podíl 1 / 3 |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) objektu č.p. 545 - rod. dům, příslušející k části obce **Sendražice**, na pozemku p.č. St. 999/1 (LV 911) a pozemku p.č. St. 999/2 (LV 927), LV 1059, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

II) pozemku p.č. St. 999/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m², na pozemku stojí stavba: Sendražice, č.p. 545, rod. dům (LV 1059) a pozemku **p.č. 53/2** - zahrada o výměře 244 m², LV 927, vše v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1006/7** - ostatní plocha o výměře 32 m², LV 673, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

Pozemek p.č. St. 999/1 (LV č 911) pod rodinným domem č.p. 545 a pozemek p.č. 195/6 (na LV č. 911) společné užívány s rodinným domem č.p. 545, jsou ve vlastnictví manželky povinného a nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Kolín, v místní části Sendražice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: K Ovčárům 545, Sendražice, 280 02 Kolín. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1006/1 - ostatní plocha, p.č. 195/3 - ostatní plocha a p.č. 195/9 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Kolín.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s jídelnou a s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	panelové a montované	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - parapety, svody	<i>měděné, pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	atrapa přírodního kamene na bázi směsi betonu	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna</i>

Schody:	betonové s dřevěným obložením	dřevěné zábradlí
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plyn. kotlem, podlahové
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo 3x - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení povinného z roku 2007. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrý.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, dále vlevo - při horní hranici pozemku p.č. 53/2, je situována přízemní dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích a betonové podezdívce

Pozemek p.č. St. 999/1 (LV č 911) pod rodinným domem č.p. 545 a pozemek p.č. 195/6 (na LV č. 911) společně užívaný s rodinným domem č.p. 545, jsou ve vlastnictví manželky povinného a nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Na pozemku p.č. 195/6 je situován zapuštěný bazén, zpevněné plochy, přípojky IS, vrtaná studna, vrata a vrátka.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemky netvoří funkční celek (pozemek pod RD a pozemek společně užívaný s RD nejsou předmětem ocenění)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - RD č.p. 545 s pozemky „jako celek“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitosti

1. Rodinný dům, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín

Pozemek: St. 191/1, LV 258 Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 180, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.870.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2025 10:40:34. Zápis proveden dne 23.07.2025.

V-5499/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 191/1, LV 258 Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 180, rod.dům; St. 191/2, LV 258 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 489/5, LV 258

2. Rodinný dům, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín

Pozemek: St. 156, LV 72 Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 151, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.190.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 11:13:33. Zápis proveden dne 25.02.2026.

V-941/2026-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 156, LV 72 Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 151, rod.dům; 489/7, LV 72; 489/14, LV 72

3. Rodinný dům, k.ú. Kolín, okres KolínPozemek: **St. 8086, LV 16210** Součástí je stavba: **Kolín V, č.p. 1545, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. NZ-365/2025 ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 15:59:23. Zápis proveden dne 31.07.2025. **V-5730/2025-204**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 8086, LV 16210** Součástí je stavba: **Kolín V, č.p. 1545, rod.dům; 534/6, LV 16210****4. Rodinný dům, k.ú. Kolín, okres Kolín**Pozemek: **St. 7637, LV 19501** Součástí je stavba: **Kolín IV, č.p. 881, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.150.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2025 16:23:46. Zápis proveden dne 27.03.2025. **V-1837/2025-204**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 7637, LV 19501** Součástí je stavba: **Kolín IV, č.p. 881, rod.dům; 1963/30, LV 19501; 1963/32, LV 19501; 1963/71, LV 19501****Stanovení obvyklé ceny**

1. Rodinný dům, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	9 870 000,— Kč	
Plocha obytná (P)	163,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.007 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	2.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	69 889,37 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	10 190 000,— Kč	
Plocha obytná (P)	248,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	707 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	3.2.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	50 586,28 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kolín, okres Kolín

Cena nemovité věci (CN)	10 800 000,– Kč	
Plocha obytná (P)	110,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	618 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	9.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	97 646,71 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Kolín, okres Kolín

Cena nemovité věci (CN)	14 150 000,– Kč	
Plocha obytná (P)	223,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	880 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	5.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	59 714,77 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		50 586,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	69 459,28 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		97 646,71 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	69 460,– Kč
Plocha obytná	P	170,51 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	11 843 624,60 Kč

Obvyklá cena **11 843 624,60 Kč**

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín

Pozemek: **148/68, LV 1259**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.410.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 09:21:28. Zápis proveden dne 07.10.2025. **V-7666/2025-204**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **148/68, LV 1259**

2. Pozemek, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín

Pozemek: **148/55, LV 1188**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.195.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2025 08:00:27. Zápis proveden dne 18.07.2025. **V-5335/2025-204**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **148/55, LV 1188**

3. Pozemek, k.ú. Kolín, okres Kolín

Pozemek: **1950/28, LV 2572**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2025 08:41:01. Zápis proveden dne 05.05.2025. **V-2966/2025-204**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1950/28, LV 2572**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	3 410 000,– Kč	
Výměra (V)	780,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	15.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	4 183,54 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Sendražice u Kolína, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	3 195 000,– Kč	
Výměra (V)	710,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	27.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	4 352,03 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kolín, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	2 300 000,– Kč	
Výměra (V)	650,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	10.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	3 259,15 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		3 259,15 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	3 931,57 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		4 352,03 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 930,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 930,– Kč
Obvyklá cena		3 930,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklá cena objektu č.p. 545 (stavba s pozemky jako celek)	11 845 000,- Kč
---	-----------------

Pozemky p.č. St. 999/1 a p.č. 195/6 (LV č. 911) - nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku (nejsou zohledněny ve výsledné ceně předmětu ocenění)	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 911	805 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	3 930,- Kč
Obvyklá cena pozemků na LV č. 911 (zaokrouhleno)	3 164 000,- Kč

Pozemky p.č. St. 999/2 a p.č. 53/2 (LV č. 927)	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 927	256 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	3 930,- Kč
Obvyklá cena pozemků na LV č. 927 (zaokrouhleno)	1 006 000,- Kč

Pozemek p.č. 1006/7 (LV č. 673)	
Výměra pozemku zapsaných na LV č. 673	32 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	3 930,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 1006/7 na LV č. 673 „jako celku“ (zaokrouhleno)	126 000,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku na LV č. 673 (126 000,- Kč / 3 = 42 000,- Kč)	42 000,- Kč

Objekt č.p. 545 - rod. dům (LV č. 1059)	
Obvyklá cena objektu č.p. 545 - rod. dům po odečtení ceny pozemků na LV č. 911, LV č. 927 a na LV č. 673 (11 845 000,- Kč - 3 164 000,- Kč - 1 006 000,- Kč - 126 000,- Kč = 7 549 000,- Kč)	
Obvyklá cena RD č.p. 545 na LV č. 1059 (zaokrouhleno)	7 549 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 1059 určená ze sjednaných cen	7 549 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 927 určená ze sjednaných cen	1 006 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 673 určená ze sjednaných cen	42 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	8 597 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 19. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Jihlava, č.j. 079 EX 00091/25-124**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) z objektu č.p. 545 - rod. dům, příslušející k části obce **Sendražice**, na pozemku p.č. St. 999/1 (na LV č. 911) a dále na pozemku p.č. St. 999/2 (na LV č. 927), na LV č. 1059), v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

II) z pozemku p.č. St. 999/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² (na pozemku stojí stavba: Sendražice, č.p. 545, rod. dům, LV č. 1059) a pozemku **p.č. 53/2** - zahrada o výměře 244 m², vše na LV č. 927, vše v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

III) z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1006/7 - ostatní plocha o výměře 32 m², na LV č. 673, v k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

8 597 000,- Kč

Cena slovy: osmmilionůpětsetdevadesátsedmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **041116/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 6. 2026

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com