

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 075520/2025**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | Exekutorský úřad Praha - západ<br>Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor<br>Liborova 405/14<br>169 00 Praha 6 - Břevnov                                                                          |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | 191 EX 818/25                                                                                                                                                                             |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely exekučního řízení.                                                                                                             |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | Pražská č.p. 350, Vyžlovka, okres Praha-východ                                                                                                                                            |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 15.10.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 15.10.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.11.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 807, jehož součástí je rodinný dům č. p. 350, a parc. č. 284/2, vč. příslušenství, v obci Vyžlovka, okres Praha-východ, katastrální území Vyžlovka, na listu vlastnictví č. 619.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

|                          |                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemky parc. č. st. 807 a 284/2, vč. součástí a příslušenství |
| Adresa předmětu ocenění: | Pražská č.p. 350, Vyžlovka, okres Praha-východ                 |
| Kraj:                    | Středočeský kraj                                               |
| Okres:                   | Praha-východ                                                   |
| Obec:                    | Vyžlovka                                                       |
| Ulice:                   | Pražská                                                        |
| Katastrální území:       | Vyžlovka                                                       |

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Melanie Pierrette Engouindi, spoluvlastník.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

SJ Engouindi Emery a Engouindi Pierrette Melanie, Pražská 350, 28163 Vyžlovka

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 807, jehož součástí je rodinný dům č. p. 350, a parc. č. 284/2, vč. příslušenství, v obci Vyžlovka, okres Praha-východ, katastrální území Vyžlovka, na listu vlastnictví č. 619.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, není podsklepená.

Objekt je zděné konstrukce. Střecha je sedlová, krytina je tašková a klempířské prvky jsou plechové. Vnitřní omítky jsou štukové. Podlahy jsou s keramickou dlažbou, koberci nebo vinylové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Zárubně dveří jsou obložkové. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V domě jsou 2 koupelny, vždy s vanou a umyvadlem, WC je 2x, vždy samostatné. Je sauna.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není dostupný. Vytápění je zajištěno skrze tepelné čerpadlo a krbovými kamny, ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo a bojler.

Objekt byl postaven v roce 2010. Údržba se jeví jako průměrná, místy jsou zašlé povrchy a stopy špatné zemní izolace, jinak je dům bez významných vad, celkově lze stav objektu charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 6+kk. V přízemí je hlavní vstup a chodba, garáž, technická místnost, koupelna, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, druhý vstup a schodiště. V podkroví je chodba, koupelna, WC, 4x pokoj, sauna, balkon. Celková podlahová plocha je 179,9 m<sup>2</sup>, užitná plocha (vč. příslušenství) 203,5 m<sup>2</sup>.

### **Popis pozemku a lokality**

Obec Vyžlovka se nachází ve východní části okresu Praha – východ, cca 10 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 800 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – 1.st. ZŠ a obchod. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severozápadním okraji obce, při hlavní průjezdní komunikaci. Jedná se o rušnou lokalitu, z jihu však jsou v blízkosti rozsáhlejší zelené plochy. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Celková výměra pozemků činí 787 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny zděným plotem, pletivem a dřevěným plotem. Na pozemku se nacházejí okrasné dřeviny, dřevěná vedlejší stavba, parkovací stání, zpevněné plochy.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

| Tabulkový popis                     |                          |                                                |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Typ rodinného domu       | samostatný objekt                              |
|                                     | Počet nadzemních podlaží | 1 + podkroví                                   |
|                                     | Podsklepení              | ne                                             |
|                                     | Dům byl postaven v roce  | 2010                                           |
|                                     | Konstrukce               | zděná                                          |
|                                     | Střecha                  | sedlová                                        |
|                                     | Krytina střechy          | tašková                                        |
|                                     | Klempířské prvky         | plechové                                       |
|                                     | Vnitřní omítky           | štukové                                        |
|                                     | Vady domu                | místy zašlé povrchy, stopy vadné zemní izolace |

|                                        |                                            |                                    |                                      |                       |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Dispozice                                  | 6+kk                               |                                      |                       |
|                                        | Typ oken                                   | plastová s dvojsklem               |                                      |                       |
|                                        | Koupelna(y)                                | 2x (vana, umyvadlo)                |                                      |                       |
|                                        | Toaleta(y)                                 | 2x (samostatné)                    |                                      |                       |
|                                        | Typ zárubní                                | obložkové                          |                                      |                       |
|                                        | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | 1. NP                              |                                      |                       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Chodba                               | 14,10 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Příslušenství                      | Garáž                                | 19,10 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Technická místnost                   | 3,50 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                       | WC                                   | 1,10 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                       | Koupelna                             | 5,70 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Komora                               | 2,60 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Obývací pokoj s<br>kuchyňským koutem | 45,50 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Pokoj                                | 16,40 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Zádveří                              | 4,20 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Schodiště                            | 7,00 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | podkroví                           |                                      |                       |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Chodba                               | 10,80 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                       | Koupelna                             | 7,40 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Pokoj                                | 18,40 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Pokoj                                | 16,50 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Ostatní prostory                   | Sauna                                | 3,00 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Koupelna, WC                       | WC                                   | 1,10 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Pokoj                                | 8,10 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Pokoj                              | Pokoj                                | 14,50 m <sup>2</sup>  |
|                                        |                                            | Příslušenství                      | Balkón                               | 4,50 m <sup>2</sup>   |
|                                        |                                            | Podlahová plocha                   |                                      | 179,90 m <sup>2</sup> |
|                                        |                                            | Podlahová plocha vč. příslušenství |                                      | 203,50 m <sup>2</sup> |

|  |                           |                                     |
|--|---------------------------|-------------------------------------|
|  | Elektrina                 | 230V a 400V                         |
|  | Vodovod                   | vodovod                             |
|  | Svod splašek              | veřejná kanalizace                  |
|  | Plynovod                  | ne                                  |
|  | Řešení vytápění v domě    | tepelné čerpadlo, krbová kamna      |
|  | Řešení ohřevu vody v domě | tepelné čerpadlo, bojler            |
|  | Podlahy v domě            | koberce, keramická dlažba, vinylová |
|  | Popis stavu               | velmi dobrý                         |

|                                     |                            |                                                |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemku           | 787 m <sup>2</sup>                             |
|                                     | Trvalé porosty             | okrasné dřeviny                                |
|                                     | Vedlejší stavby            | dřevěná vedlejší stavba, parkovací stání       |
|                                     | Sklon pozemku              | mírně svažité                                  |
|                                     | Oplocení                   | zděný plot, pletivo, dřevěný plot              |
|                                     | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | Poloha v obci                | severozápadní okraj obce                                                                                                                                                                                                                                             |
|                          | Vybavenost                   | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
|                          | Životní prostředí            | z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                             |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu                                                                                                                                                                                                         |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 300,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                    | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 799 obyvatel                                                                                                                                | IV  | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Praha - východ | III | 0,85           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Praha - 10 km                               | III | 1,02           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K                                                | II  | 0,85           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus                                                                                      | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, ZŠ                                                                           | IV  | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **2 832,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území                                    | III | 1,00           |

lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

5

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

### Index polohy pozemku

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití                                    | III | 0,01           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,02           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - lokace u frekventované komunikace                                        | I   | -0,10          |

11

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 2 832,-                            | 0,960 |       | 2 718,72                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 807           | 142                         | 2 718,72                           | 386 058,24          |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 284/2             | 645                         | 2 718,72                           | 1 753 574,40        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 787                         |                                    | <b>2 139 632,64</b> |

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha – východ                      |
| Stáří stavby:                     | 15 let                              |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 8 387,- Kč/m <sup>3</sup>           |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|           |                           |                         |
|-----------|---------------------------|-------------------------|
| 1. NP:    | =                         | 141,60 m <sup>2</sup>   |
| podkroví: | 141,6-(1,5*1,8)-(7,3*3,9) | = 110,43 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 141,60 m <sup>2</sup> | 2,60 m            |
| podkroví:     | 110,43 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                                                                                          |   |                             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|
| 1. NP:                       | (141,6)*(2,60)                                                                           | = | 368,16 m <sup>3</sup>       |
| podkroví:                    | (141,6-(1,5*1,8)-<br>(7,3*3,9))*(1,20+2,80/2)+(1,5*1,8)*(2,0)+(7,<br>3*3,9)*(1,0+1,50/2) | = | 342,34 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                                                                          |   | <b>710,50 m<sup>3</sup></b> |

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 141,60 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 252,03 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,78

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou               | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                                          | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo                                                                       | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně                                                                                   | II  | 0,01           |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna                    | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)                             | V   | 0,10           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna  | IV  | 0,05           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení                                                                            | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                    | II  | 0,00           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                                | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                      | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,925 = \mathbf{1,110}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,960****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 8 387,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,110 = 9 309,57 Kč/m<sup>3</sup>CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 710,50 m<sup>3</sup> \* 9 309,57 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 0,960 = 6 349 871,51 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 6 349 871,51 Kč**

### 1.3. Vedlejší stavba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ F                                                         |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                      |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví                                                 |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274                                                          |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |                                                               |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                      | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP                      | 30,70                              | 2,50 m |
| <b>30,70 m<sup>2</sup></b> |                                    |        |

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                          | Název | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| NP                           | 1. NP | (30,7)*(2,50) = 76,75                |
| Obestavěný prostor - celkem: |       | <b>76,75 m<sup>3</sup></b>           |

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 8,30           | 100      | 1,00  | 8,30                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,90          | 100      | 1,00  | 31,90               |
| 3. Stropy                            | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 4. Krov                              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                           | S | 11,10          | 100      | 1,00  | 11,10               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna                             | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 4,00           | 100      | 1,00  | 4,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 98,60               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,9860</b>       |

## Ocenění

|                                                                      |                      |   |               |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-         |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,9860        |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000        |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | <u>3,0760</u> |

|                                                                     |   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>2 353,56</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 76,75 m <sup>3</sup> * 2 353,56 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>180 635,73 Kč</b> |

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

|                                             |   |                     |
|---------------------------------------------|---|---------------------|
|                                             | * | 0,500               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>90 317,87 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>                        | * | 0,960               |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>86 705,16 Kč</b> |

|                                        |   |                     |
|----------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Vedlejší stavba - cena zjištěná</b> | = | <b>86 705,16 Kč</b> |
|----------------------------------------|---|---------------------|

## 1.4. Trvalé porosty

### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

|                                                               |                |                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 2 139 632,64     |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 787,00           |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 150,00           |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 407 808,00       |
| Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,085            |
| Cena okrasných rostlin:                                       | =              | <u>34 663,68</u> |

|                       |   |                     |
|-----------------------|---|---------------------|
| <b>Trvalé porosty</b> | = | <b>34 663,68 Kč</b> |
|-----------------------|---|---------------------|

## Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>1.1. Pozemky:</b> | <b>2 139 632,64 Kč</b> |
|----------------------|------------------------|

### **Stavby a porosty na pozemku:**

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| 1.2. Rodinný dům | 6 349 871,51 Kč |
|------------------|-----------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 1.3. Vedlejší stavba | 86 705,16 Kč |
|----------------------|--------------|

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| 1.4. Trvalé porosty | 34 663,68 Kč |
|---------------------|--------------|

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Stavby a porosty na pozemku – celkem | <u><b>+ 6 471 240,35 Kč</b></u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|

|                                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem</b> | <b>= 8 610 872,99 Kč</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Rodinný dům Pražská č.p. 350, Vyžlovka, okres Praha-východ

| Pražská č.p. 350, Vyžlovka, okres Praha-východ |                                                   |                       |                           |                     |                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| č.                                             | K1 - lokalita                                     | K2 - podlahová plocha | K3 - stav                 | K4 - plocha pozemku | K5 - příslušenství                              |
| Oceňovaný objekt                               | Pražská č.p. 350, Vyžlovka, okres Praha-východ    | 180 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý               | 787 m <sup>2</sup>  | garáž, dřevěná kůlna, parkovací stání           |
| 1                                              | Ke Květnici č.p. 185, Sibřina, okres Praha-východ | 180 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý               | 1073 m <sup>2</sup> | garáž, terasa                                   |
| 2                                              | Zlatá č.p. 110, okres Praha-východ                | 160 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý               | 766 m <sup>2</sup>  | krytá terasa, parkovací stání, zastřešený bazén |
| 3                                              | K Lukám č.p. 193, Svojetice, okres Praha-východ   | 186 m <sup>2</sup>    | dobrý                     | 1019 m <sup>2</sup> | garáž, parkovací stání, terasa                  |
| 4                                              | Na Vyhlídce č.p. 66, Přišimasy, okres Kolín       | 140 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý – vyšší stáří | 1040 m <sup>2</sup> | bazén, parkovací stání, terasa                  |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná<br>resp. zaplacená | Koef.<br>redukce<br>na<br>pramen | Cena po redukcí na<br>pramen | K1<br>lokalita | K2<br>podlahová<br>plocha | K3<br>stav | K4<br>plocha<br>pozemku | K5<br>příslušenství | K1 x ... x<br>K5 | Cena oceňovaného<br>objektu odvozená<br>ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------|------------|-------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 11 925 000,00 Kč                   | 1                                | 11 925 000,00 Kč             | 1.1            | 1                         | 1          | 1.1                     | 1                   | 1.21             | 9 855 371,90 Kč                                     |
| 2                                                                                                                                                             | 10 740 000,00 Kč                   | 1                                | 10 740 000,00 Kč             | 1.05           | 0.95                      | 1          | 1                       | 0.95                | 0.947625         | 11 333 597,15 Kč                                    |
| 3                                                                                                                                                             | 12 500 000,00 Kč                   | 1                                | 12 500 000,00 Kč             | 1.1            | 1                         | 0.95       | 1.1                     | 1                   | 1.1495           | 10 874 293,17 Kč                                    |
| 4                                                                                                                                                             | 10 490 000,00 Kč                   | 1                                | 10 490 000,00 Kč             | 1.1            | 0.9                       | 1.05       | 1.1                     | 0.95                | 1.0862775        | 9 656 832,62 Kč                                     |
|                                                                                                                                                               |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     |                  |                                                     |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 10 430 024,00 Kč |                                                     |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 9 656 832,62 Kč  |                                                     |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 11 333 597,15 Kč |                                                     |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 804 543,24 Kč    |                                                     |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 9 625 480,76 Kč  |                                                     |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     | 11 234 567,24 Kč |                                                     |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     |                  |                                                     |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     |                  |                                                     |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                    |                                  |                              |                |                           |            |                         |                     |                  |                                                     |

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje rodinných domů obdobného stáří a charakteru. Zohledněny byly rozdíly v lokalitě (občanská vybavenost a atraktivita lokality – u oceňovaného domu srážka za lokaci u frekventované komunikace), dále stav/standard, výměry pozemků a rozsah příslušenství.

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

= 10 430 024 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**10 430 000 Kč**

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a standard, příslušenství.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

8.610.870 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů**

10.430.000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 807, jehož součástí je rodinný dům č. p. 350, a parc. č. 284/2, vč. příslušenství, v obci Vyžlovka, okres Praha-východ, katastrální území Vyžlovka, na listu vlastnictví č. 619.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**10.430.000 Kč**

Slovy: desetmilionůčtyřicetřicet tisíc korun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář

Digitálně podepsal  
XP invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2025.11.14  
08:36:50 +01'00'

V Praze, dne 13.11.2025

Jitka  
Mašínová

Digitálně  
podepsal Jitka  
Mašínová  
Datum: 2025.11.14  
09:24:30 +01'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2025.11.14  
08:36:34 +01'00'

František  
Kořínek

Digitálně podepsal  
František Kořínek  
Datum: 2025.11.14  
09:03:19 +01'00'

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 075520/2025.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

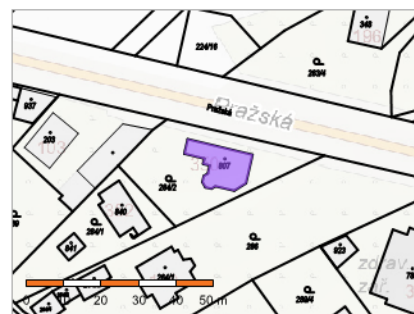
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 807</a>           |
| Obec:                     | <a href="#">Vyžlovka [533904]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vyžlovka [789046]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">619</a>               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 142                               |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí      |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>               |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK             |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří        |



### Součástí je stavba

|                           |                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Vyžlovka [189049]</a> ; č. p. 350; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">st. 807</a>                              |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 350</a>                                  |
| Ulice:                    | <a href="#">Pražská</a>                                    |
| Adresní místa:            | <a href="#">Pražská č. p. 350</a>                          |

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                              | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| SJ Engouindí Emery a Engouindí Pierrette Melanie, Pražská 350, 28163 Vyžlovka |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|-----------------------------------------|

### Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

### Omezení vlastnického práva

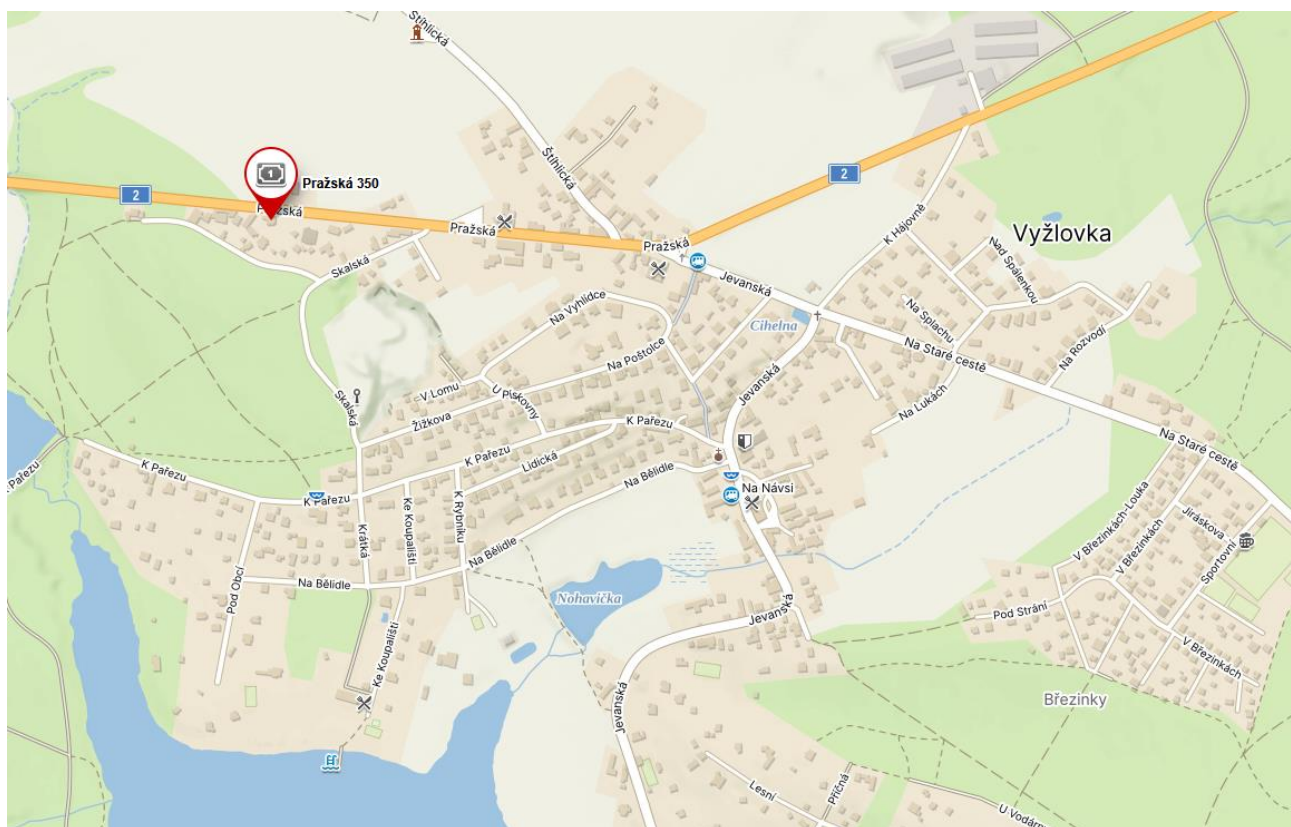
| Typ                    |
|------------------------|
| Zákaz zatížení         |
| Zástavní právo smluvní |

### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">284/2</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Vyžlovka [533904]</a>   |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vyžlovka [789046]</a>   |
| Číslo LV:                 | <a href="#">619</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 645                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zahrada                             |



An aerial photograph of a residential area with yellow cadastral boundaries. The street 'Pražská' is at the top. A large parcel, 807, is highlighted in cyan. Other parcels are labeled with their numbers: 840, 284/1, 284/2, 286, and 92. Small circular icons are placed near some of the parcel numbers.



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

|                                  |                                                   |                                      |                      |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Ke Květnici č.p. 185, Sibřina, okres Praha-východ | <b>Cena dle KS</b>                   | 11 925 000 Kč        |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 17.04.2025                                        | <b>Číslo řízení</b>                  | V-4888/2025-209      |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                                           | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace   |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                                          | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                    |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná                        | <b>Plyn</b>                          | Plynovod             |
| <b>Stav</b>                      | Velmi dobrý                                       | <b>Stav objektu</b>                  | Dobrý                |
| <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                                           | <b>Plocha pozemku</b>                | 1 073 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>             | 180 m <sup>2</sup>                                | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce     |
| <b>Dostupnost dopravy</b>        | Autobus                                           | <b>Typ objektu</b>                   | Patrový              |

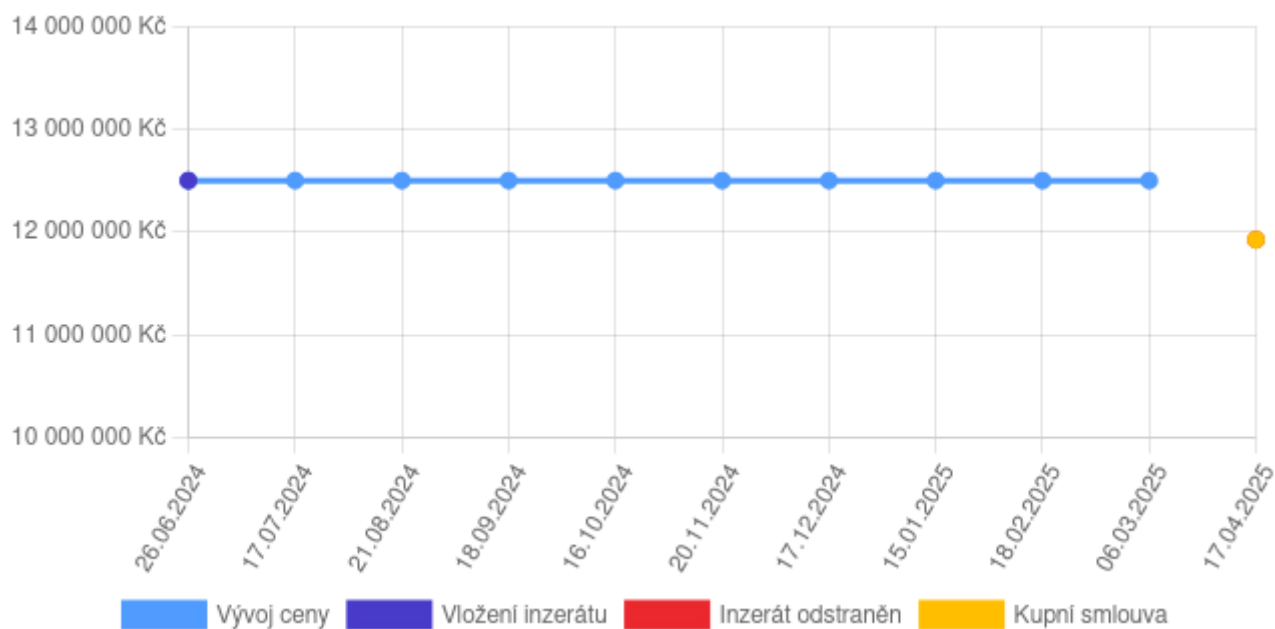
Ve výhradním zastoupení vám nabízíme k prodeji samostatný zateplený patrový rodinný dům s dispozicí 5+1 spolu s garáží o celkové ploše 180 m<sup>2</sup> na pozemku o celkové rozloze 1 073 m<sup>2</sup> v obci Sibřina, ul. Ke Květnici, která je vzdálená pouhých 10 min jízdy autem od hranice hlavního města Prahy. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě --- vodovodní řád, studna, plyn, EL a tlaková kanalizace. Vjezd ke garáži zajišťují el. vrata, která se dají ovládat na dálku. Dispozičně se jedná o 5+1. 1. Nadzemní podlaží činí 58,5 m<sup>2</sup> (WC, sprchový kout - technická místnost, komora) 2. Nadzemní podlaží činí 58,4 m<sup>2</sup> (Koupelna s vanou a toaletou, samotná šatna) Součástí je i garáž o výměře 16,8 m<sup>2</sup> kde výška činí 2,181 m. Dále je možnost využít podkrovní prostor nad garáží, kde plocha činí cca 16,8 m<sup>2</sup> a podkrovní prostor nad obytnou částí v 2. nadzemím podlaží, kde plocha činí cca 30 m<sup>2</sup>. Ohřev vody a vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem značky BOSH, který se realizoval 2 roky zpět. V obývacím prostoru je zde zřízen termostát pro ovládání/nastavení teploty. Plně vybavená kuchyňská linka, která disponuje myčkou, lednicí, digestoří, el. troubou, mikrovlnkou a sklokeramickou deskou. Okna jsou plastová, opatřena žaluziemi. V obývací části se nachází připravený vložkový zděný komín, který momentálně není v provozu. Aktuální měsíční poplatky -- el. 2.350,-Kč a plyn 2.440,-Kč. Vstup na zahradu je zřízen z kuchyně na zámkovou terasu o výměře 30m<sup>2</sup>. Pozemek (zahrada) o výměře 972 m<sup>2</sup>, vám může nabídnout absolutní soukromí, klid a spoustu prostoru. V obci je základní občanská vybavenost – pošta, obchod ,MŠ ,rodinný centrum, SK Viktoria Sibřina. Kompletní občanská vybavenost v okolních obcích Koloděje, Újezd nad Lesy. V blízkosti přírodní park Rokytka, CHKÚ přírodní lom Na plachtě, prestižní soukromá škola Open Gate v Babicích. Dobrá dostupnost do Prahy - 13 km Černý most, 11km OC Euro park Štěrbohol, 18km Chodov. MHD směr Skalka, Černý most. S financováním vám moc rádi pomůžeme. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií více

#### 2. Fotodokumentace

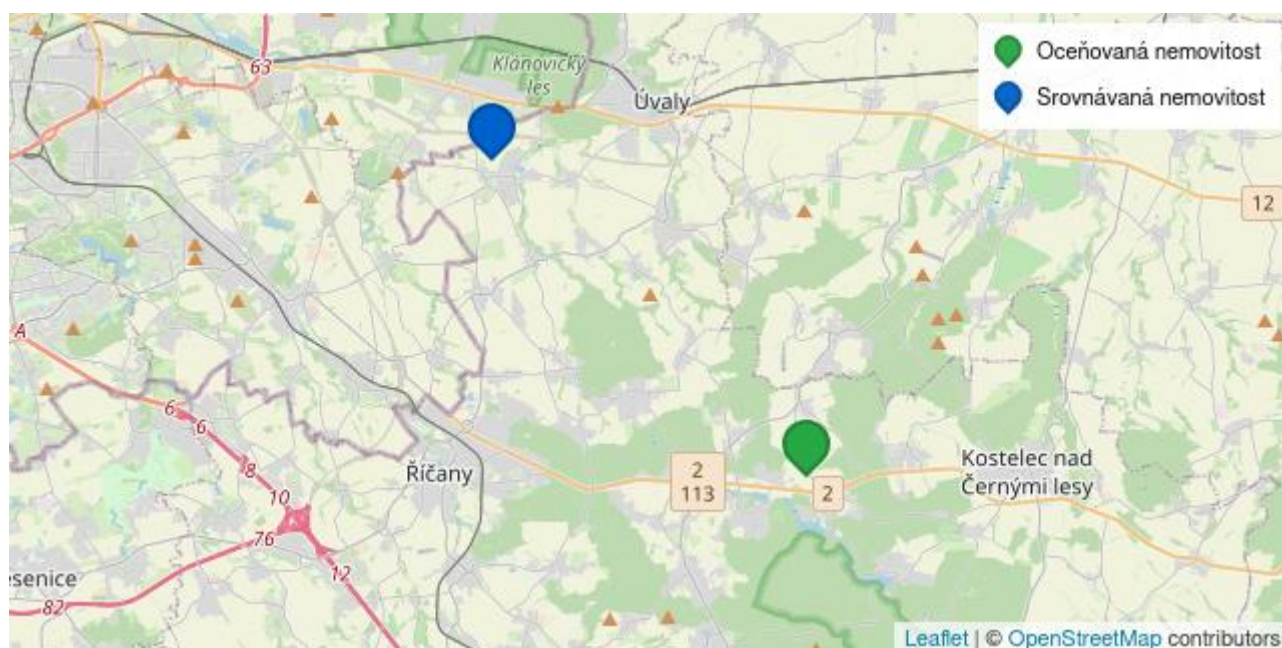




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

|                                      |                                    |                           |                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Zlatá č.p. 110, okres Praha-východ | <b>Cena dle KS</b>        | 10 740 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 16.06.2025                         | <b>Číslo řízení</b>       | V-7502/2025-209    |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize                     | <b>Vlastnictví</b>        | Osobní             |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                            | <b>Kanalizace</b>         | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                      | Ano                                | <b>Garáž</b>              | Ano                |
| <b>Parkovací místo</b>               | Ano                                | <b>Bazén</b>              | Ano                |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                  | <b>Elektrina</b>          | 230V               |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b>     | G - Mimořádně nehospodárná         | <b>Plyn</b>               | Plynovod           |
| <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý                        | <b>Stav objektu</b>       | Dobrý              |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                            | <b>Plocha pozemku</b>     | 766 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 160 m <sup>2</sup>                 | <b>Plocha zahrady</b>     | 766 m <sup>2</sup> |
| <b>Vytápění</b>                      | Plynový kotel                      | <b>Poloha nemovitosti</b> | Okraj obce         |
| <b>Dostupnost dopravy</b>            | Autobus                            | <b>Typ objektu</b>        | Patrový            |

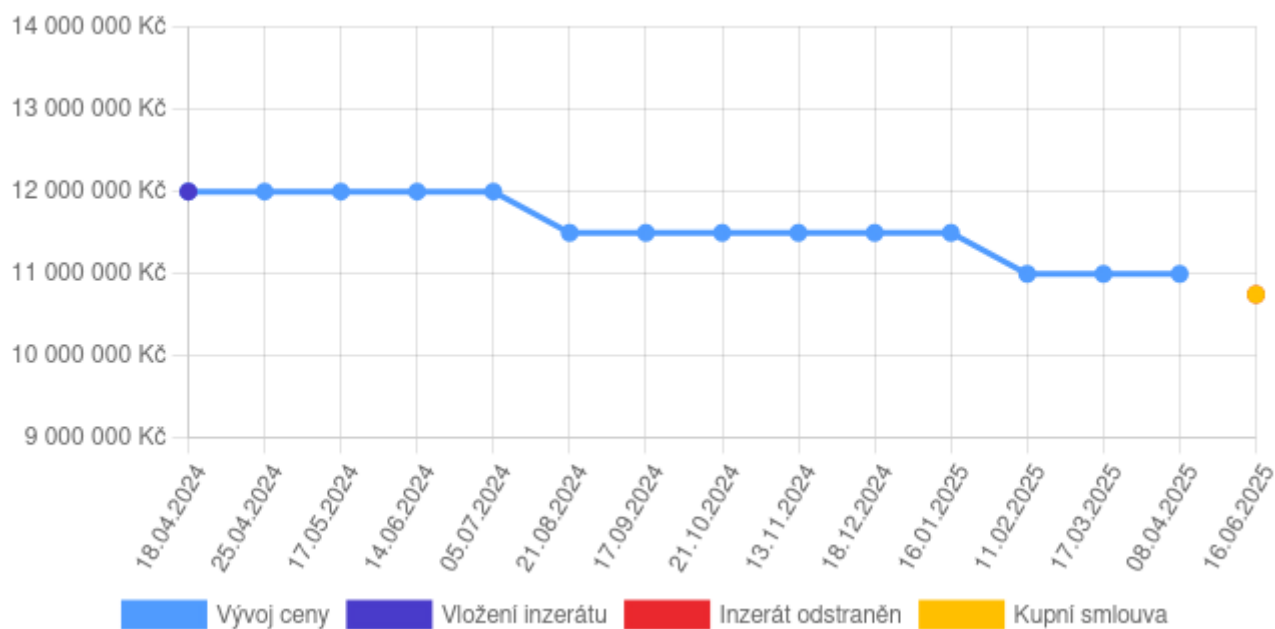
Dům je postaven z osvědčených a tradičních materiálů a je zateplený. K příjemnému bydlení přispěje prostorná garáž, zastřešený bazén a velká krytá terasa přístupná z obývacího pokoje s posezením a grilem. Dům má v přízemí vstupní chodbu, obývací pokoj s krbem a výměníkem spojený s kuchyní o celkové ploše cca 40 m<sup>2</sup>, toaletu s koupelnou, samostatný pokoj, garáž a technickou místnost a mnoho úložných prostor. V podkroví naleznete tři ložnice, samostatnou toaletu a koupelnu. Stavba z roku 2007 je v solidním a udržovaném stavu, celkem podlahová plocha cca 160 m<sup>2</sup>, pozemek má celkem 766 m<sup>2</sup>. Zahrada se vzrostlými stromy poskytuje krásná zákoutí a soukromý pro klidný odpočinek. Vytápění a ohřev teplé vody je řešeno plynovým kotlem se zásobníkem, měsíční náklady jsou cca 3.000 Kč. Dešťová voda je zadržována na pozemku v 17m<sup>3</sup> nádrži. U domu je zřízena přípojka na elektromobil. V okolí naleznete krásné cyklostezky a k výletům zve babický a klánovický les. Veškerá občanská vybavenost včetně školky a školy je v nedalekých obcích (Škvorec, Sibřina, Květnice, Úvaly, Říčany). V obci Zlatá je příjemný komunitní život, dobrovolní hasiči, naučné stezky...NOVÁ CENA!

### 2. Fotodokumentace

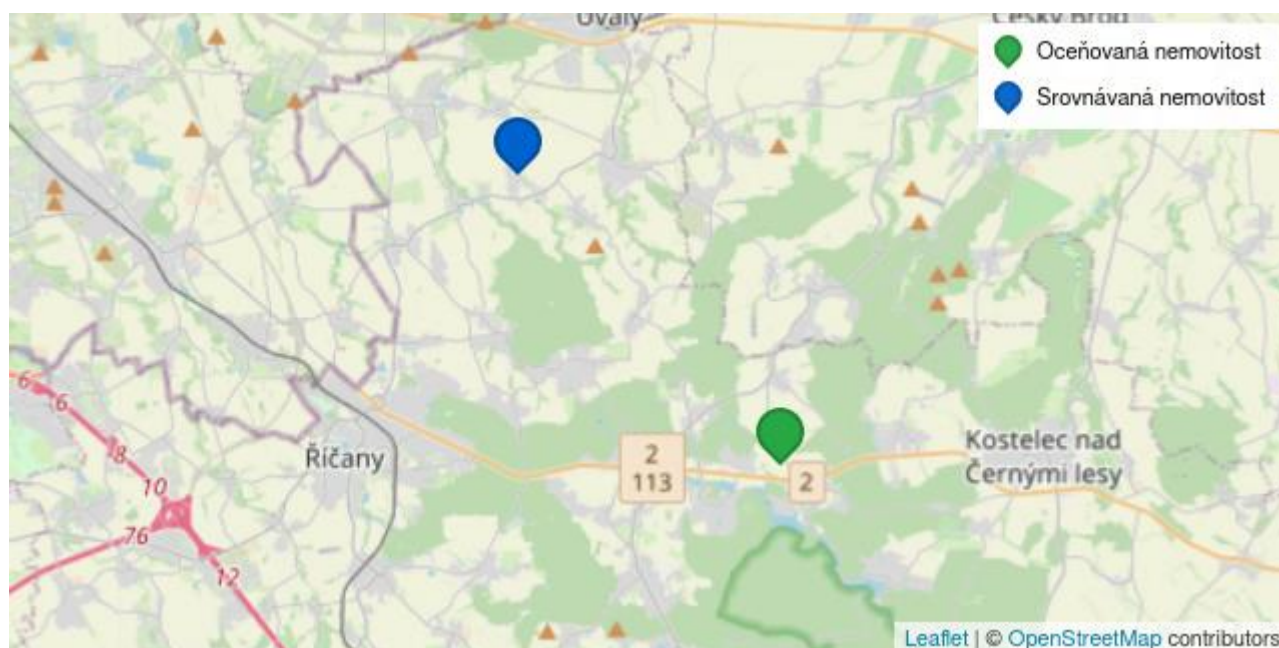




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

|                                  |                                                 |                                      |                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | K Lukám č.p. 193, Svojetice, okres Praha-východ | <b>Cena dle KS</b>                   | 12 500 000 Kč                     |
| <b>Právní účinky ke dni</b>      | 05.06.2025                                      | <b>Číslo řízení</b>                  | V-7069/2025-209                   |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | včetně provize RK                               | <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní                            |
| <b>Voda</b>                      | Místní zdroj, Vodovod                           | <b>Kanalizace</b>                    | Jímka, Septik, Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                                        | <b>Terasa</b>                        | Ano                               |
| <b>Plocha terasy</b>             | 18 m <sup>2</sup>                               | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                                 |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná                      | <b>Stav</b>                          | Dobrý                             |
| <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                                           | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                           |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 1 019 m <sup>2</sup>                            | <b>Užitná plocha</b>                 | 186 m <sup>2</sup>                |
| <b>Plocha zahrady</b>            | 753 m <sup>2</sup>                              | <b>Vytápění</b>                      | Elektrokotel                      |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce                                |                                      |                                   |

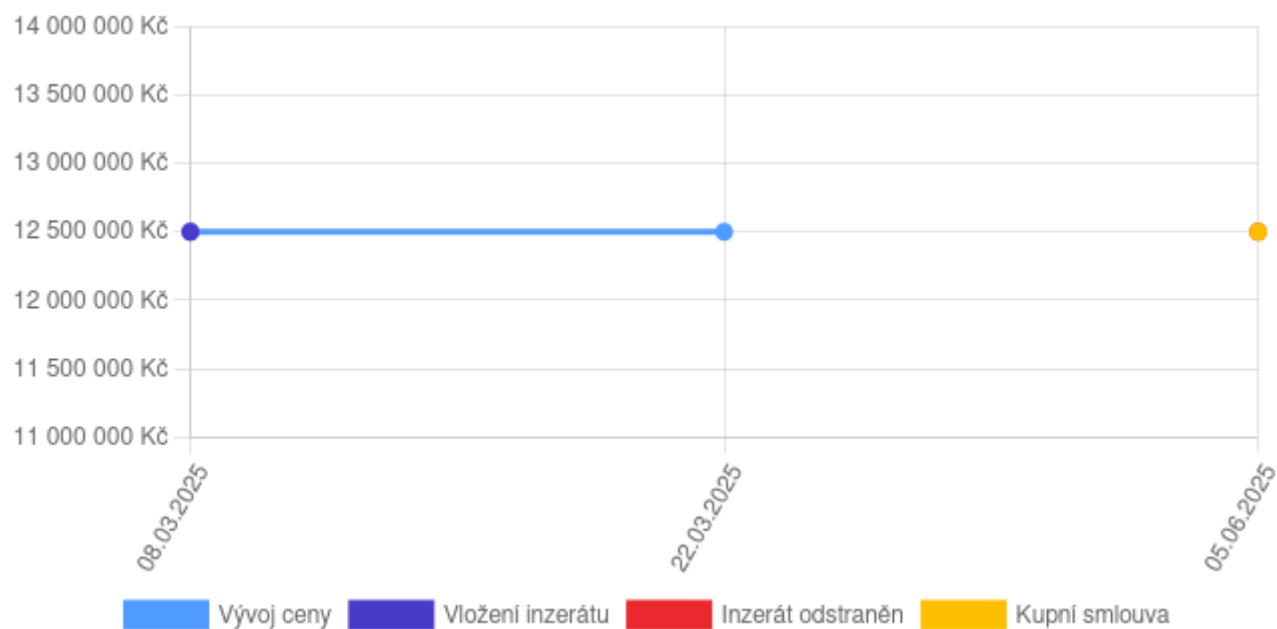
Hledáte ideální rodinné bydlení v klidném prostředí s výbornou dostupností do centra Prahy? Tento rodinný dům s dispozicí 5+kk ve Svojeticích Vám nabízí přesně to, co hledáte. Dům, který byl zkolaudován v roce 2001 nabízí prostorné místnosti, včetně kuchyně propojené s jídelnou a obývacím prostorem, kde si můžete užívat pohodové chvíle u krbu s výhledem do zahrady. V létě oceníte zastřešenou terasu a velkou zahradu, ideální pro odpočinek a setkání s přáteli. K dispozici jsou také pracovna, prádelna a spíž. Dvě koupelny a tři prostorné ložnice v patře zajišťují komfortní bydlení pro celou rodinu. Garáž na jedno osobní auto je propojená s domem a na oploceném pozemku před garáží jsou další tři parkovací stání. Díky promyšlenému uspořádání je dům ideální i pro přizpůsobení na dvougenerační bydlení. Z předsíně můžete pohodlně vstoupit přímo do garáže. Z chodby se dostanete dále ke schodišti, které vede do patra s třemi ložnicemi a samostatnou prostornou koupelnou. V přízemí najdete otevřený prostor spojující kuchyň, jídelnu a obývací pokoj, stejně jako další samostatný pokoj a toaletu. Vytápění je zajištěno elektrokotlem, zatímco ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Na pozemku se nachází vlastní studna, která poskytuje nezávislý zdroj vody a přináší úspory na nákladech. Dům je v dobrém a udržovaném stavu, nabízí se provést menší opravy či modernizace dle Vašich přání a potřeb. Svojetice nabízí mnoho možností pro aktivní trávení volného času, a přesto se do Prahy dostanete za pouhých 30 minut. Pokud Vás tento dům zaujal, kontaktujte nás pro více informací a domluvte si prohlídku ještě dnes. Realitní agentura a majitelé si vyhrazují právo vybrat si zájemce dle vlastních kritérií.

### 2. Fotodokumentace

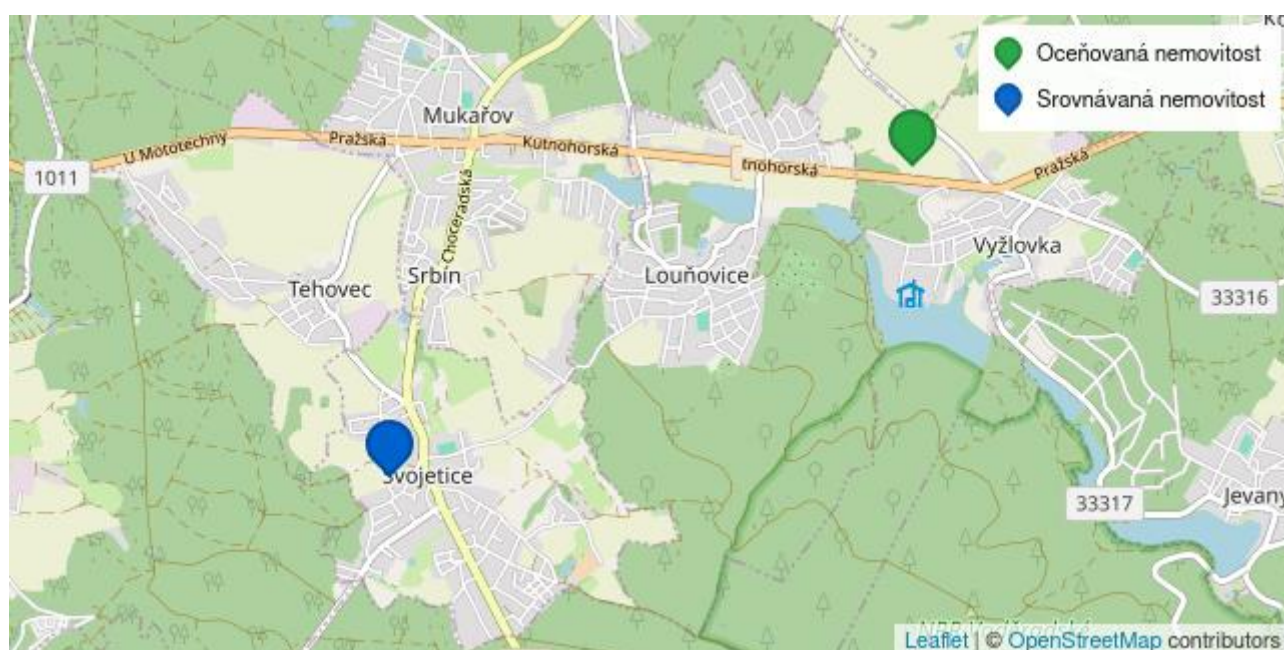




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

|                             |                                             |                                  |                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Na Vyhliďce č.p. 66, Příšimasy, okres Kolín | <b>Cena dle KS</b>               | 10 490 000 Kč        |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 20.02.2025                                  | <b>Číslo řízení</b>              | V-1484/2025-204      |
| <b>Poznámka k ceně</b>      | Info o ceně v RK.                           | <b>Vlastnictví</b>               | Osobní               |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod                                     | <b>Kanalizace</b>                | Veřejná kanalizace   |
| <b>Vybaveno</b>             | Částečně                                    | <b>Bazén</b>                     | Ano                  |
| <b>Elektřina</b>            | 230V                                        | <b>Energetický štítek (PENB)</b> | C - Úsporná          |
| <b>Stav</b>                 | Velmi dobrý                                 | <b>Stav objektu</b>              | Dobrý                |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                                     | <b>Plocha pozemku</b>            | 1 040 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>        | 140 m <sup>2</sup>                          | <b>Podlahová plocha</b>          | 140 m <sup>2</sup>   |
| <b>Vytápění</b>             | Kotel na tuhá paliva                        | <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce     |
| <b>Typ objektu</b>          | Prizemní                                    |                                  |                      |

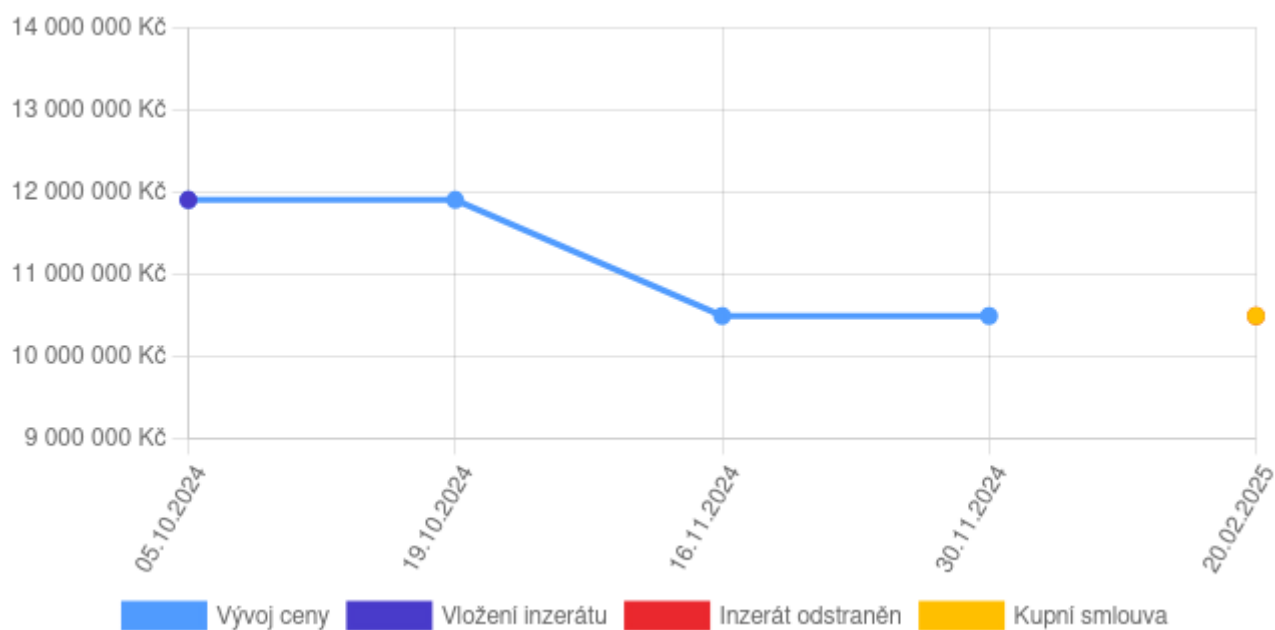
Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům z roku 2013 s terasou, velkou zahradou, bazénem, vydlážděným prostorem pro parkování a s překrásným výhledem do krajiny, klidné místo na hranici Prahy východ, obec Příšimasy. Pozemek celkem 1040 m<sup>2</sup>, podlahová plocha domu 140 m<sup>2</sup>, celkem 10 místností. Dominantou domu je prostorný obývací pokoj, 3 x ložnice (může být 4x), dále pracovna (šatna s oknem), technická místnost, velká koupelna se sprch. koutem i vanou, 2x samostatné WC a zádveří jako vstupní předsíň do domu. Další potenciál - možnost rozšíření o zimní zahradu díky velké terase, bočními dveřmi je s domem propojen vydlážděný prostor pro parkování a je možné ho zastřešit nebo dobudovat velkou garáž s dílnou, dále je možná i půdní vestavba a na zahradě je základ pro dostavbu zahradního domku. Dům je zděný, střecha pálené tašky, napojeno na veř. vodovod, kanalizaci, nádrž na dešť. vodu 9 m<sup>3</sup> s čerpadlem pro zalévání, bazén 7,5x3,5x1,2 včetně funkční technologie, dobře udržovaný. Vytápění domu zajišťuje úsporný kotel na peletky s rozvodem ÚT po celém domě + krb. Interiér domu vás okouzlí příjemnou atmosférou vytvořenou především citlivým sladěním přírodních materiálů jako jsou dřevěné podlahy, přiznané trámy, vestavný nábytek. Obývací pokoj s krbem je krásně prosvětlený, rozdělený na část kuchyňskou, jídelní a odpočinkovou a je propojený se zastřešenou terasou a vstupem do zahrady. Terasa skýtá příjemné posezení a výhled nejen do celé zahrady s dětským domečkem, pískovištěm a velkým bazénem, ale i daleko do krajiny, překrásné jsou zde západy slunce. Ideální pro rodinu s dětmi, kdy můžete začít okamžitě bydlet. Příšimasy je upravená velmi dobře fungující obec s novým sportovním areálem, dětským hřištěm, MŠ, obchodem a občerstvením. Autem 20 minut do Prahy Černý Most nebo BUS do Úval, Českého Brodu či Říčán, odkud pokračují vlaky na Prahu každých 10-20 minut. Veškerá infrastruktura, ZŠ, lékaři i obchody v sousedních Úvalech autem 6 minut, BUS 15 minut nebo v blízkém Českém Brodě či Říčanech. Ráda Vám poskytnu podrobné informace a doporučím prohlídku tohoto krásného domu! Ev. číslo: 648833.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

