ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042949/2026

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, specializaci nemovitosti (zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je: stavba bez č.e. postavená na pozemku č 335, s příslušenstvím a pozemkem č.parc. 335, v katastrálním území Hlásná Třebaň, obec Hlásná Třebaň, okres Beroun

Znalec: J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312/25
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 4, IČ: 64556565
JUDr. Monika Elfmarková
K Beránku 3, 143 00 Praha 4

Číslo jednací: 1918-19-2026

OBVYKLÁ CENA	**134 400 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení: 2** **Vyhotovení číslo: 1**

Podle stavu ke dni: 02.09.2026 **Vyhotoveno: V Praze 15.09.2026**

Kopecký Jiří

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

určení obvyklé ceny nemovité věci k datu 2.09. 2026
stavba bez č.e. na pp 335
pozemek č. parc. 335 zastavěná plocha a nádvoří

1.2. Účel znaleckého posudku

určení obvyklé ceny nemovité věci k datu 2.09. 2026
stavba bez č.e. na pp 335
pozemek č. parc. 335 zastavěná plocha a nádvoří

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.09.2026 za přítomnosti pana Vondrovice Antonína.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN, místním šetřením, pořízení Fotodokumentace.
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 1596, ze dne 8.5. 2026
Snímek katastrální mapy
Zákon č.151/1997Sb. o oceňování majetku
Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 2.9. 2026

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pořízená dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí

Informace a dokumenty od zadavatele

objednávka na vyhotovení ocenění

Informace z veřejně dostupných zdrojů

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

Vyhláška č.523 /2025 Sb.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika ocenění porovnávacím způsobem. Pro určení obvyklé ceny je použito porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů ocenění včetně podkladů URS Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2022 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
Tyto cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů dálkovým přístupem do KN,

Posouzení bylo provedeno na základě:

relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;

- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb., 370/2024 Sb., 523/2025
Kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 523/2025 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Hlásná Třebaň, k.ú. Hlásná Třebaň
Adresa nemovité věci:	Na Zahrádkách 125, 267 18 Hlásná Třebaň

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník:

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 1596 ze dne 8. 5. 2026

Robert Vondrovic, Na Zahrádkách 125, 267 18 Hlásná Třebaň, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zahradní chata, která se nachází na pozemku č. 335, v katastrálním území hlásná Třebaň, obec Hlásná Třebaň, okres Beroun.
Chata je dispozičně řešena jako přízemní nepodsklepený objekt, bez možnosti podkroví. Jedná se o objekt zděný, podlaha dřevěná, krytina střechy pozinkovaný plech, okno dvojité. Do objektu není zavedena el. enrgie, voda, ani kanalizace. WC je suché.

Nemovité věci na LV č. 1596 jsou zatíženy exekucí 115 EX-00207/2011-053 ze dne 8.4.2026

Nemovité věci zatížené exekucí zápis exekuce na listu vlastnictví v katastru nemovitostí má zásadní dopad na prodejnost a cenu:

Vlastník nemovitosti zatížené exekucí nesmí s majetkem volně nakládat, tedy ho ani standardně prodat na trhu bez součinnosti s exekutorem, snížení tržní hodnoty těchto pozemků je obvykle o 20až 40% oproti běžné tržní hodnotě.

Pozemky jsou zatížené exekucí a ve smyslu tržních principů snížení celkové hodnoty provedeno příslušnými koeficienty přímo v ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Ano	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

ANO	Nemovitá věc je situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: **Nemovité věci na LV č. 1596 jsou zatíženy exekucí 115 EX-00207/2011-053 ze dne 8.4.2026**

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335

2. Pozemek č. 335 zastavěná plocha a nádvoří

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba č.e. 125
Adresa předmětu ocenění:	Na Zahrádkách 122 267 18 Hlásná Třebaň

LV:	1596
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Hlásná Třebaň
Katastrální území:	Hlásná Třebaň
Počet obyvatel:	1 242

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 236,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **740,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - Nemovité věci na LV č. 1596	I	-0,04

jsou zatíženy exekucí 115 EX-00207/2011-053 ze dne 8.4.2026		
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,498}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,768}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup na pozemek není zajištěn, pouze přes pozemek jiného vlastníka.	I	-0,23

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,731}$

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

Koeficient **pp** = **I_T * I_P** = **0,364**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = **I_T * I_P** = **0,561**

1. Zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I. Nadzemní podlaží	3,20*8,20 =	26,24	2,05 m
Zastřešení	3,20*8,20 =	26,24	1,00 m
		52,48 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	I. Nadzemní podlaží	(3,20*8,20)*(2,05) =	53,79
Z	Zastřešení	(3,20*8,20)*(1,00) =	26,24
Obestavěný prostor - celkem:			**80,03 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy izolované	S	100
2. Podezdívka jen u typu I		C	100
3. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné	P	100
5. Zastřešení	sedlová střecha, neumožňující podkroví	P	100
6. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody	P	100

8. Úprava povrchů	štuková omítka vnitřní i vnější	S	100
9. Schodiště	dřevěné	P	100
10. Dveře	běžné dřevěné	S	100
11. Okna	zdvojená	S	100
12. Podlahy	prkna	S	100
13. Vytápění	lokální	S	100
14. Elektroinstalace		C	100
15. Rozvod vody		C	100
16. Zdroj teplé vody		C	100
17. Rozvod propan-butanu		C	100
18. Kanalizace		C	100
19. Záchod	suchý	P	100
20. Okenice		C	100
21. Vnitřní vybavení		C	100
22. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Podezdívka jen u typu I	C	3,80	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,30	100	1,00	27,30
4. Stropy	P	10,10	100	0,46	4,65
5. Zastřešení	P	6,20	100	0,46	2,85
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
8. Úprava povrchů	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště	P	1,20	100	0,46	0,55
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,10	100	1,00	3,10
14. Elektroinstalace	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Rozvod vody	C	2,10	100	0,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	C	0,90	100	0,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
19. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	1,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,00

Koeficient vybavení K_4: **0,7200**

Ocenění

	=	
Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m^3]:		1 750,-
Koeficient vybavení stavby K_4:	*	0,7200
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 668,50**
Plná cena: 80,03 m^3 * 3 668,50 Kč/m^3	=	**293 590,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 70 = 48,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,6 % / 100)	*	0,514
Nákladová cena stavby CS_N	=	**150 905,30 Kč**
Koeficient pp	*	0,561
Cena stavby CS	=	**84 657,87 Kč**
Zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**84 657,87 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335 - cena zjištěná	=	**84 657,90 Kč**

2. Pozemek č. 335 zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,768**

Index polohy pozemku **I_P = 0,731**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,768 * 1,000 * 0,731 = **0,561**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	740,-	0,561		415,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	335	32	415,14	13 284,50
Stavební pozemek - celkem			32		**13 284,50**
Pozemek č. 335 zastavěná plocha a nádvoří - výchozí cena pro				=	**13 284,50 Kč**
výpočet vlastnického podílu					
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 335 zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem				**=**	**13 284,50 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	21,00 m^2
Obestavěný prostor:	80,03 m^3
Zastavěná plocha:	32,00 m^2
Výměra pozemku:	32,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Prodej chaty 67 m2, pozemek 309 m2**
Lokalita:	Na Zahrádkách č.e. 432, Hlásná Třebaň , okr Beroun
Popis:	Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1280/2026-202
Podání: 25. 2. 2026 Cena transakce: 300 000 Kč
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Typ stavby: budova s č.ev.
Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata
Počet podlaží: Podlahová plocha (odhad): 56 m2
Zastavěná plocha: 67 m2 LV stavby (KN): 263
Informace o parcele pod stavbou:
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: 452 Katastrální území: Hlásná Třebaň (638901)
Výměra parcely: 67 m2LV parcely na KN: 263
Část obce: Hlásná Třebaň (38903)
Obec: Hlásná Třebaň (531171)
Okres: Beroun
Kraj: Středočeský kraj
PARCELA: 452 (zast. plocha a nádv.), kú: Hlásná Třebaň 67 m2
PARCELA: 454/1 (zahrada), kú: Hlásná Třebaň 100m2
PARCELA: 454/2 (zahrada), kú: Hlásná Třebaň 43 m2
PARCELA: 454/4 (zahrada), kú: Hlásná Třebaň 99 m2

Pozemek: 309,00 m^2
Užitná plocha: 56,00 m^2
Zastavěná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:
K6 Vliv pozemku - jen pod stavbou 0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - závada - exekuce doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,80



Zdroj: V-1280/2026-202

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
300 000	67,00	4 478	0,72	**3 224**

2. Prodej chaty 37 m2, pozemek 936 m2
Lokalita: Kytlinská č.e. 96, Hlásná Třebaň , okr Beroun
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-3009/2026-202
Cena transakce: 3 600 000 Kč Podání: 5. 5. 2026
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: Typ stavby: budova s č.ev.
Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata
Podlahová plocha (odhad): 31 m2 Zastavěná plocha: 37 m2
LV stavby (KN): 831
Informace o parcele pod stavbou:

Cena parcely (rozpočet): 316 835 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: 1283 Katastrální území: Hlásná Třebaň (638901)
Výměra parcely: 46 m2 LV parcely na KN: 831
Část obce: Hlásná Třebaň (38903)
Obec: Hlásná Třebaň (531171)
Okres: Beroun
Kraj: Středočeský kraj
PARCELA: 1283 (zast. plocha a nádv.), kú: Hlásná Třebaň 46 m2
PARCELA: 1284 (ostatní plochy), kú: Hlásná Třebaň 890 m2

Pozemek: 936,00 m^2
Užitná plocha: 31,00 m^2
Zastavěná plocha: 37,00 m^2

Použité koeficienty:

K3 Poloha - bez možnosti přístupu k chatě 0,40
K4 Provedení a vybavení - horší 0,70
K5 Celkový stav - horší 0,85
K6 Vliv pozemku - oceňovaná chata má pozemek jen pod stavbou 0,40
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - závada - exekuce doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,70



Zdroj: V-3009/2026-202

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 600 000	37,00	97 297	0,07	**6 811**

3. Prodej chaty 58 m2, pozemek 1052 m2
Lokalita: Řevnice č.e. 230, okr Praha-západ
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-2703/2026-210
Cena transakce: 500 000 Kč Podání: 10. 3. 2026
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Typ stavby: budova s č.ev.Způsob využití:
stavba pro rodinnou rekreaci, chata
Podlahová plocha (odhad): 49 m2 Zastavěná plocha: 58 m2
LV stavby (KN): 1796
Informace o parcele pod stavbou:
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: 3181Katastrální území: Řevnice (745375)
Výměra parcely: 74 m2 LV parcely na KN: 1796
Část obce: Řevnice (145378)
Obec: Řevnice (539643)
Okres: Praha-západ
Kraj: Středočeský kraj
PARCELA: 3181 (zast. plocha a nádv.), kú: Řevnice 74 m2

PARCELA: 3182 (ostatní plochy), kú: Řevnice 607 m2
PARCELA: 3184/3 (ostatní plochy), kú: Řevnice 371 m2

Pozemek: 1 052,00 m^2
Užitná plocha: 49,00 m^2
Zastavěná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:
K6 Vliv pozemku - jen pod stavbou 0,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - závada - exekuce doporučené rozpětí 0,5až1,5 0,80



Zdroj: V-2703/2026-210

Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
500 000	58,00	8 621	0,28	**2 414**

4. Prodej chaty 34 m2, pozemek 751 m2

Lokalita: Mořinka č.e. 4, okr Beroun
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-823/2026-202
Cena transakce: 822 000 Kč Podání: 5. 2. 2026
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Typ stavby: budova s č.ev.
Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata
Podlahová plocha (odhad): 28 m2 Zastavěná plocha: 34 m2
LV stavby (KN): 222
Informace o parcele pod stavbou:
Typ parcely: Stavební Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 141 Katastrální území: Mořinka (699322)
Výměra parcely: 55 m2LV parcely na KN: 60000
Část obce: Mořinka (99325)
Obec: Mořinka (533912)
Okres: Beroun
Kraj: Středočeský kraj

PARCELA: st.141 (zast. plocha a nádv.), kú: Mořinka 55 m2
PARCELA: 623/3 (travní porost), kú: Mořinka 696 m2

Pozemek: 751,00 m^2
Užitná plocha: 28,00 m^2
Zastavěná plocha: 34,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: V-823/2026-202

K3 Poloha - horší	0,80
K4 Provedení a vybavení - horší	0,75
K5 Celkový stav - horší	0,85
K6 Vliv pozemku - pozemek jen pod stavbou	0,45
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - závada - exekuce doporučené rozpětí 0,5až1,5	0,80

Cena [Kč]	**Zastavěná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K**C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
822 000	34,00	24 176	0,18	**4 352**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 414 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 200 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	6 811 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy

Průměrná jednotková cena	**4 200 Kč/m^2**
Zastavěná plocha stavby:	32,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**134 400 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335	84 658,- Kč
2. Pozemek č. 335 zastavěná plocha a nádvoří	13 285,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **97 943,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **97 940,- Kč**

slovy: Devadesát sedm tisíc devět set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **97 940 Kč**

slovy: Devadesát sedm tisíc devět set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. zahrádkářská chata bez č.e. na pp 335 134 400,- Kč

Porovnávací hodnota	**134 400 Kč**

Obvyklá cena	**134 400 Kč**
slovy: Jedno sto třicet čtyři tisíc čtyři sta Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil porovnáním z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol.

určení obvyklé ceny nemovité věci k datu 2.09. 2026
stavba bez č.e. na pp 335
pozemek č. parc. 335 zastavěná plocha a nádvoří

Obvyklá cena	**134 400 Kč**
slovy: Jedno sto třicet čtyři tisíc čtyři sta Kč	

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1918-19-2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042949/2026.

V Praze 15.09.2026

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se zvláštní specializací odhady nemovitostí
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042949/2026

V Praze dne 15.09. 2026

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz