ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 081987/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 42/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zápy č.p. 176, okres Praha-východ
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	23.09.2026
Zpracováno ke dni:	23.09.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 3/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176, v obci Zápy, okres Praha-východ, katastrální území Stránka u Brandýsa nad Labem, na listu vlastnictví č. 2024.

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 (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, částečná projektová dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 3/1, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Zápy č.p. 176, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Zápy
Katastrální území:	Stránka u Brandýsa nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.09.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Výměry domu byly převzaty z částečné projektové dokumentace dostupné na úřadu městysu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mareš Jiří Oto, č. p. 176, 25061 Zápy

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 3/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 176, v obci Zápy, okres Praha-východ, katastrální území Stránka u Brandýsa nad Labem, na listu vlastnictví č. 2024.

4. Dokumentace a skutečnost

Soulad dokumentace a skutečnost nemohl být ověřen – dům nebyl zpřístupněn.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu – dle vnější obhlídky a projektové dokumentace

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Podsklepení nebylo zjištěno.

Dům je zděné konstrukce, druh zdiva v přízemí nebyl zjištěn (cihelné nebo smíšené), podkroví je dle dokumentace z Hebelu. Stropy jsou dle dokumentace keramickobetonové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnitřní omítky jsou v podkroví dle dokumentace štukové, shodné se předpokládají v přízemí. Okna jsou plastová. Podlahy dle dokumentace korkové a s keramickou dlažbou. V domě jsou dle dokumentace 2 koupelny – v přízemí se sprchovým koutem, v podkroví s vanou, WC je 2x, vždy v koupelně.

Do domu je zavedena elektřina, voda je přivedena z obecního vodovodu, objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje dle dokumentace plynový kotel, předpokládá se, že slouží i pro ohřev vody, případně je ohřev vody zajištěn bojlerem (druh ohřevu nemá vliv na závěry posudku).

Objekt byl postaven dle údajů katastru nemovitostí před rokem 1945. Dle dokumentace byla po roce 1995 provedena výměna oken, oprava stropu a podlah, vystavění příčky, výměna vodovodní instalace. V roce 1998 byla povolena vestavba podkroví, s vnějším kovovým schodištěm a úpravou střechy vč. zhotovení vikýře. Zhotovení vestavby bylo dodatečným rozhodnutím prodlouženo do roku 2007. Kolaudační souhlas nebyl ve spisu dohledán, dle vnější obhlídky domu (okna, vikýř) je podkroví zhotoveno. Z ulice však není viditelné, zda je zhotoven samostatný vchod do podkroví.

Dle rozsahu provedených úprav je stav objektu odhadnut jako dobrý. Vnější obhlídkou byly zjištěny pouze menší závady na fasádě (oprýskaná spodní část – stopy zemní vlhkosti), jinak se dům jeví jako dobře udržovaný. Interiér domu nebyl zpřístupněn.

Dispozice rodinného domu je dle dokumentace dvougenerační. V přízemí je jednotka 1+1 (případně 2+kk – místnosti jsou označeny jako obytná kuchyně a obývací pokoj), s podlahovou plochou 84,9 m^2. V podkroví je jednotka dispozice 2+1 o podlahové ploše 83,6 m^2. Celková podlahová plocha domu je 168,5 m^2.

Popis pozemku a lokality

Městys Zápy se nachází v severovýchodní části okresu Praha – východ, v těsném sousedství Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi. Má přibližně 950 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, obchod, poštu, lékaře. Nákupní centrum s větším množstvím obchodů se nachází na území obce, avšak v lokalitě přiléhající Brandýsu nad Labem.

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru obce, v klidné lokalitě, s dobrou dostupností vybavenosti obce. Lokalita je bez povodňového rizika. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemku činí 458 m^2. Pozemek je mírně svažitý. Oplocení pozemku je dřevěným plotem, nebo hranici tvoří zdi staveb. Na pozemku se nachází vedlejší stavba – přízemní kůlna s pultovou střechou, ZP cca 28 m^2, zpevněné plochy, posezení a trvalé porosty - okrasné dřeviny. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + obytné podkroví
	Podsklepení	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	před rokem 1945
	Rozsah rekonstrukce domu	po roce 1995: výměna oken, oprava stropu a podlah, výstavba příčky, výměna vodovodní instalace po roce 1998: vestavba podkroví vč. úpravy střechy (zhotovení vikýře)
	Konstrukce	zděná
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	nezateplené, v podkroví dřevěný obklad
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	vady fasády – stopy zemní vlhkosti, stav interiéru nezjištěn

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	1x klasická vana, 1x sprchový kout
	Toaleta(y)	2x WC v koupelnách
	Popis místností a rozměry v m²	1. NP Ostatní prostory – Zádveří – 6,00 m² Ostatní prostory – Chodba – 7,80 m² Kuchyně – Obytná kuchyně – 30,60 m² Pokoj – Obývací pokoj – 32,80 m² Koupelna, WC – Koupelna s WC – 7,70 m² podkroví Ostatní prostory – Hala – 10,90 m² Ostatní prostory – Chodba – 13,60 m² Ostatní prostory – Komora – 7,30 m² Kuchyně – Kuchyně – 15,90 m² Pokoj – Pokoj – 15,00 m² Pokoj – Pokoj – 15,40 m² Koupelna, WC – Koupelna s WC – 5,50 m² Podlahová plocha – 168,50 m² Podlahová plocha vč. příslušenství – 168,50 m²
	Elektřina	ano
	Vodovod	vodovod

	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel nebo bojler
	Podlahy v domě	korková podlaha, keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	458 m^2
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby a venkovní úpravy	kůlna, posezení, zpevněné plochy
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	zdi staveb, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.09.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 947 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 - okres 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 - 7 km	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID s přímým spojením na metro	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchody, MŠ, pošta, lékař	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **3 659,00 Kč/m^2**

1.1. pozemky

Ocenění

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: 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	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,071 = **1,071**

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	3 659,-	1,071		3 918,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3/1	458	3 918,79	1 794 805,82
Stavební pozemek - celkem			458		**1 794 805,82**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	9 162,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	117,30 m^2
podkroví:	=	117,30 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	117,30 m^2	2,80 m
podkroví:	117,30 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(117,3)*(2,80)	=	328,44 m^3
podkroví+zastřešení:	(117,3)*(0,70+3,10/2)	=	263,93 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**592,37 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	117,30 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	234,60 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové 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 sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 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 stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 80 =$ **0,600**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}700 =$ **0,798**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,071**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 9 162,- Kč/m^3 * 0,798 = 7 311,28 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 592,37 m^3 * 7 311,28 Kč/m^3 * 1,000 * 1,071= 4 638 482,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 638 482,72 Kč

1.3. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná 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	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	28,00	2,40 m
	28,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(28)*(2,40+0,80/2) =	78,40
Obestavěný prostor - celkem:			**78,40 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 144,-**
Plná cena: 78,40 m^3 * 3 144,- Kč/m^3	=	**246 489,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**123 244,80 Kč**
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	**131 995,18 Kč**
Vedlejší stavba - cena zjištěná	=	**131 995,18 Kč**

1.4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 794 805,82
Celková výměra pozemku	m^2	458,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	195 939,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	16 654,86
Trvalé porosty	=	**16 654,86 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**1 794 805,82 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		4 638 482,72 Kč
1.3. Vedlejší stavba		131 995,18 Kč
1.4. Trvalé porosty		16 654,86 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**4 787 132,76 Kč**
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	=	**6 581 938,58 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

Do porovnání byly zařazeny domy umožňující dvougenerační bydlení, v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly ve výměrách domů a pozemků, stavu, příslušenství.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Zápy č.p. 176, okres Praha-východ

Zápy č.p. 176, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Zápy č.p. 176, okres Praha-východ	169 m^2	dobrý, novější podkroví	458 m^2	kůlna, parkovací stání, posezení
1	Zápy č.p. 135, okres Praha-východ	135 m^2	dobrý, nižší standard	795 m^2	garáž, suterén, zpevněné plochy
2	Polní č.p. 52/6, Zeleneč, okres Praha-východ	169 m^2	velmi dobrý	246 m^2	garáž, kůlna
3	Smetanova č.p. 830/13, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	150 m^2	dobrý, nižší standard	700 m^2	sklepy, garáž, přístřešek, zahradní domek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 600 000,00 Kč	1	10 600 000,00 Kč	1	0.85	0.9	1.2	1.15	1.0557	10 040 731,27 Kč
2	11 000 000,00 Kč	1	11 000 000,00 Kč	1.1	1	1.1	0.85	1.05	1.079925	10 185 892,54 Kč
3	10 500 000,00 Kč	1	10 500 000,00 Kč	1.15	0.9	0.9	1.15	1.1	1.1783475	8 910 783,96 Kč

Celkem průměr	9 712 469,00 Kč
Minimum	8 910 783,96 Kč
Maximum	10 185 892,54 Kč
Směrodatná odchylka - s	698 063,34 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	9 014 405,66 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	10 410 532,34 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

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

= 9 712 469 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 712 000 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, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

6.581.940 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

9.712.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 3/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176, v obci Zápy, okres Praha-východ, katastrální území Stránka u Brandýsa nad Labem, na listu vlastnictví č. 2024.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

9.700.000 Kč

Slovy: devětmilionůsedmsettisíc korun českých

Určená cena obvyklá je platná za předpokladu, že stav domu se významněji neliší od výše uvedeného popisu. V případě významnějších odchylek je nutná aktualizace ocenění.

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: 2026.10.13 09:35:16 +02'00'

V Praze, dne 12.10.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.10.13 10:03:46 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.10.13 09:34:56 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.10.13 09:42:02 +02'00'

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 081987/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez ze stavební dokumentace, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3/1
Obec:	Zápy [505781]
Katastrální území:	Stránka u Brandýsa nad Labem [609269]
Číslo LV:	2024
Výměra [m^2]:	458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zápy [9229]; č. p. 176; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3/1
Stavební objekt:	č. p. 176
Adresní místa:	č. p. 176

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mareš Jiří Oto, č. p. 176, 25061 Zápy	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

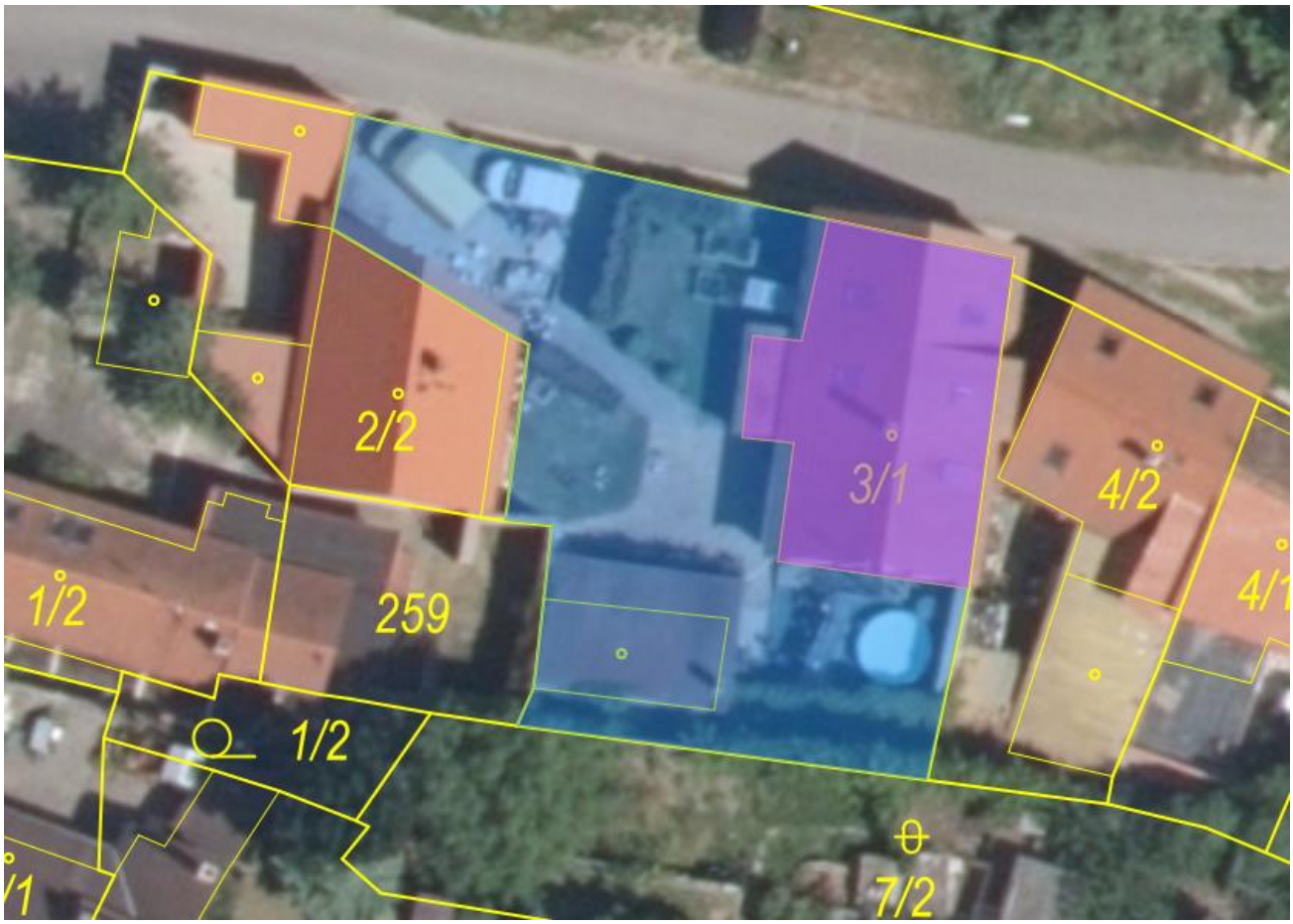
Omezení vlastnického práva

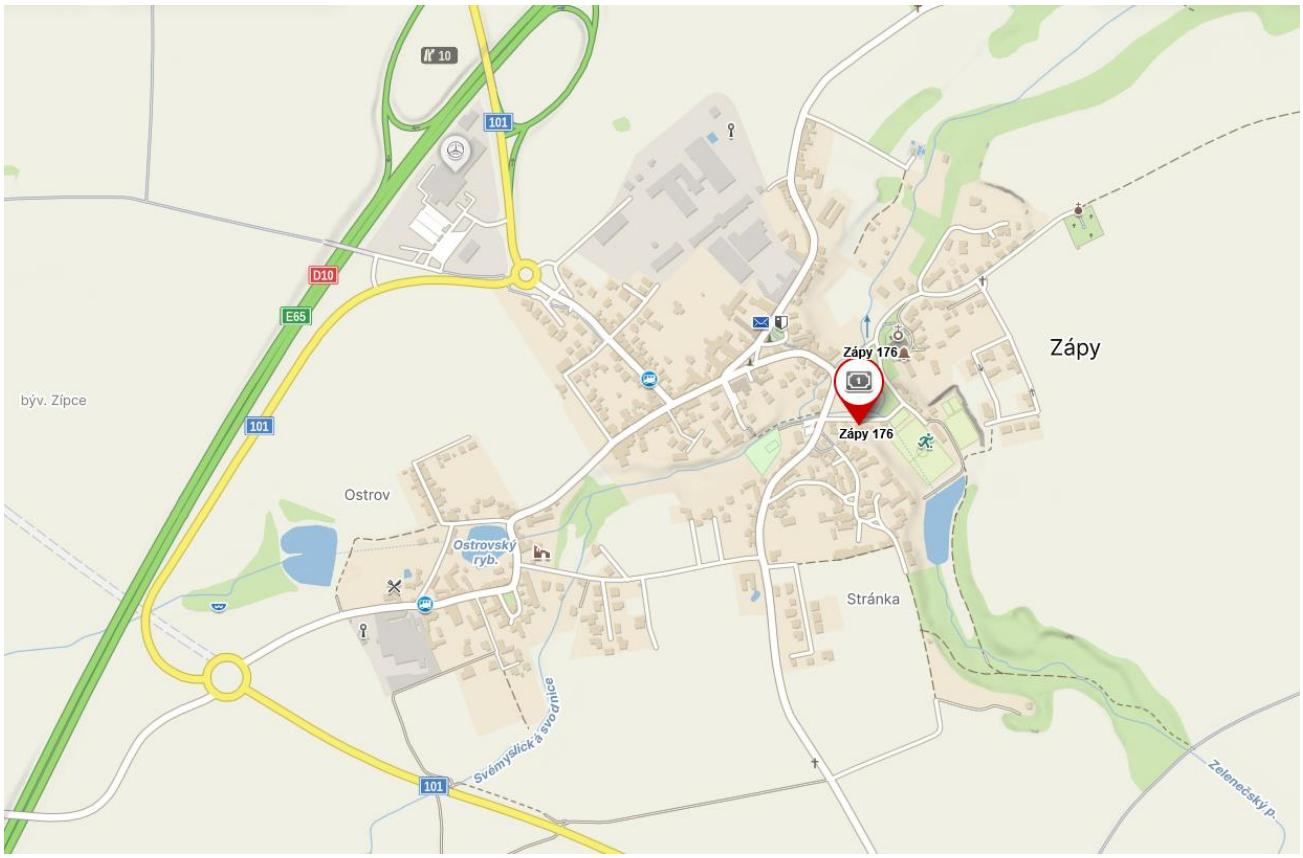
Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

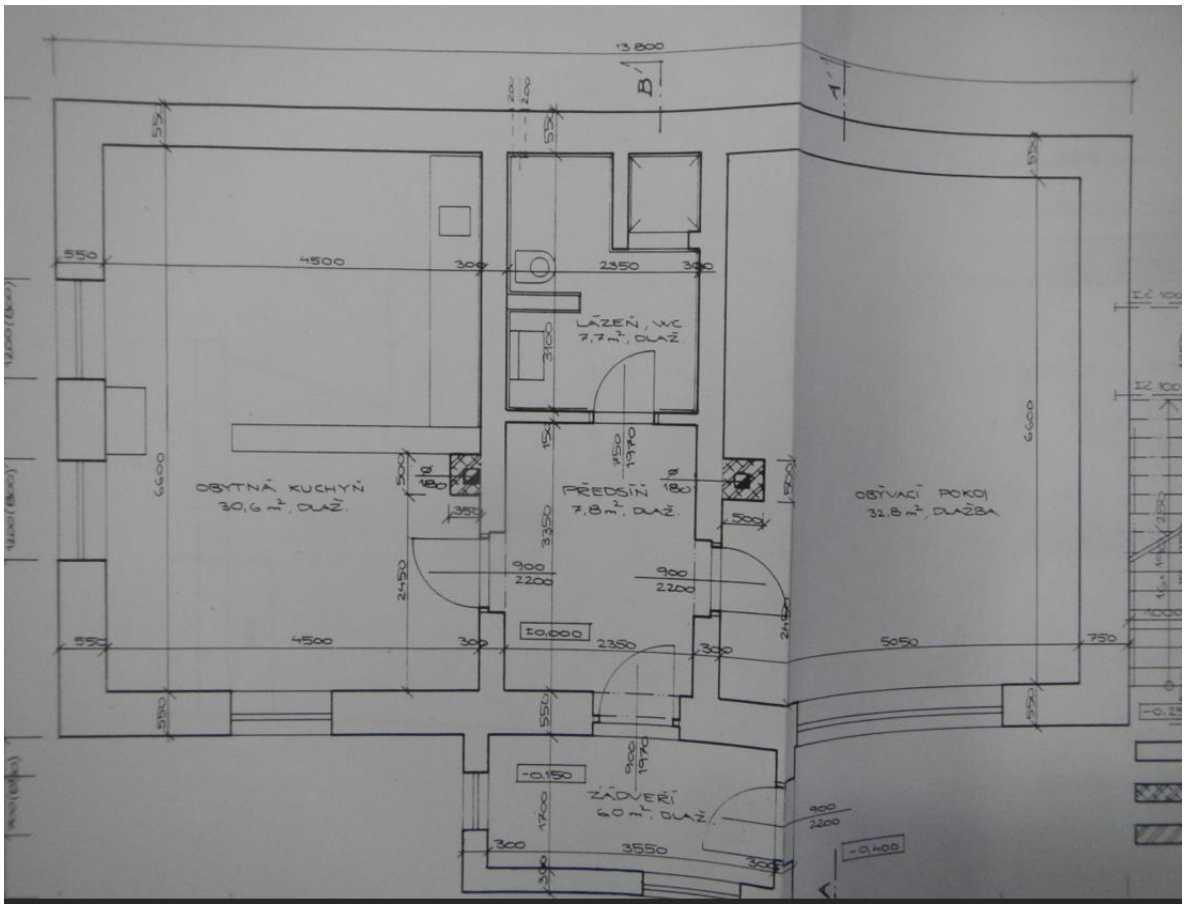
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mareš Jiří Oto
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

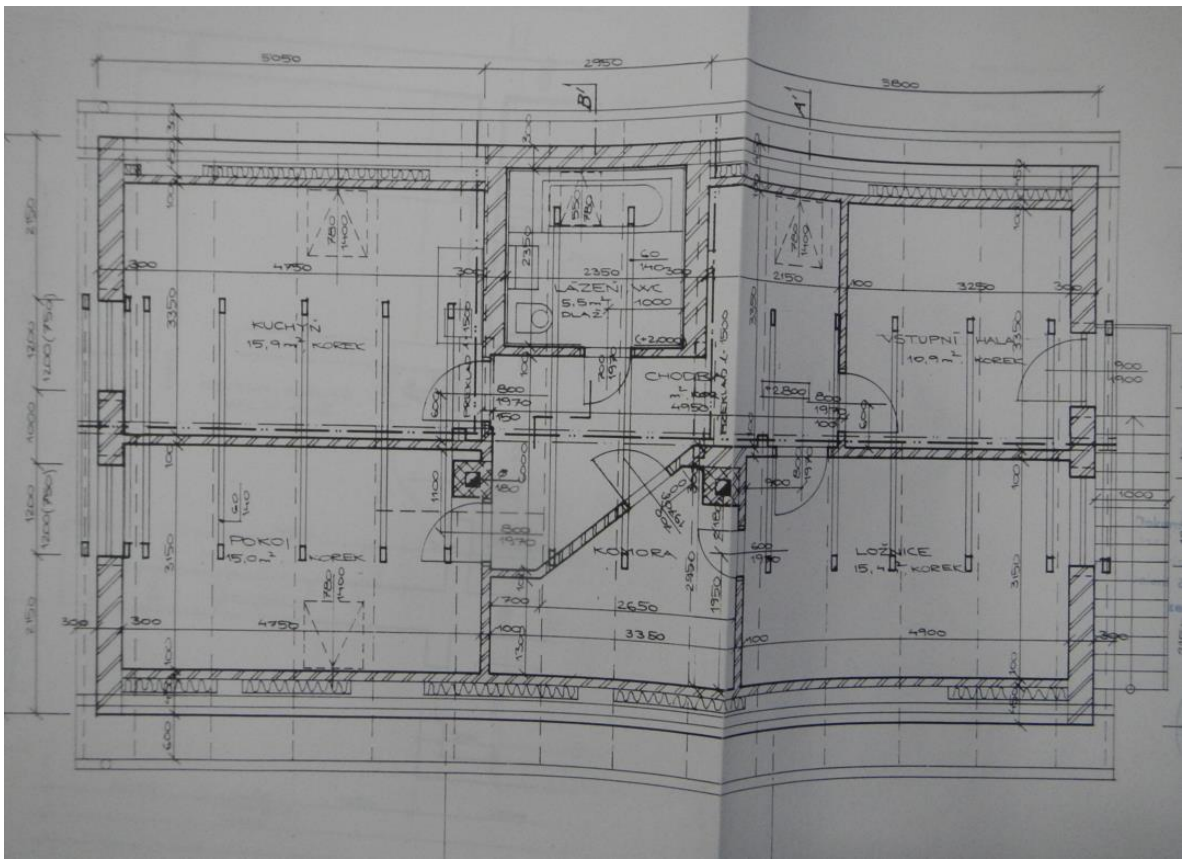
Ortofoto mapa a mapa





Výřez ze stavební dokumentace





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)

Lokalita	Zápy č.p. 135, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	10 600 000 Kč
Datum podpisu KS	17.07.2026	**Číslo řízení**	V-9883/2026-209
Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	45 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	795 m^2	**Užitná plocha**	135 m^2
Podlahová plocha	135 m^2	**Plocha zahrady**	662 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Typ objektu**	Patrový

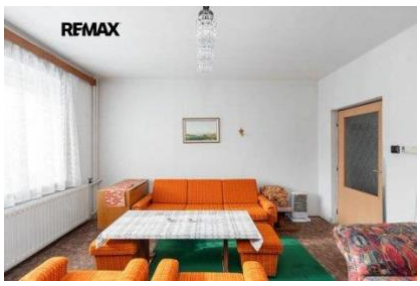
Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům se zahradou v klidné rezidenční části obce Zápy, jen několik minut od Prahy. Dům byl postaven v 60. letech a je typickou zděnou stavbou své doby s velmi praktickou dispozicí, prostornými pokoji a podsklepením. Nemovitost je v původním velmi dobrém a udržovaném stavu a představuje ideální příležitost pro rekonstrukci podle vlastních představ. V posledních letech proběhla rekonstrukce střechy (nová střešní krytina pálené tašky) a výměna oken (plastová okna.) Dispozice domu: Dům má dvě nadzemní podlaží a suterén. Přízemí nabízí prostornou předsíň, kuchyni s jídelní částí, obývací pokoj, další pokoj, koupelnu a samostatné WC. Podkroví se skládá ze dvou pokojů a další místnosti s přívodem vody a odpadu, kterou lze využít jako koupelnu nebo kuchyňku. Dále půdní prostory vhodné k rozšíření obytné části nebo vytvoření dalšího pokoje. Suterén s kotelnou, technickou místností a skladovacími prostory. Užitná plocha domu činí přibližně cca 130 m². Konstrukce a technické informace: zděná stavba železobetonový strop nad suterénem dřevěný krov střešní krytina tašky plastová okna vytápění plynovým kotlem v suterénu napojení na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci studna na pozemku Dům je konstrukčně velmi solidní a nabízí dobrý základ pro rekonstrukci či modernizaci. Pozemek Celková plocha pozemku činí 795 m². Na zahradě se nacházejí vzrostlé stromy, dostatek prostoru pro zahradu i relaxační zónu, vlastní studna, vedlejší stavba (cca 23 m²) vhodná jako dílna, sklad, zahradní domek nebo garáž. Lokalita Zápy patří mezi vyhledávané obce v těsném zázemí Prahy. Výhodou je zejména rychlá dostupnost do Prahy (Černý Most cca 10–15 minut), napojení na dálnici D10. Přesto se jedná o klidnou rezidenční zástavbu rodinných domů. Prohlídky se konají po předchozí telefonické či e-mailové dohodě. V případě více vážných zájemců si prodávající vyhrazuje právo vybrat nejvýhodnější nabídku. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace





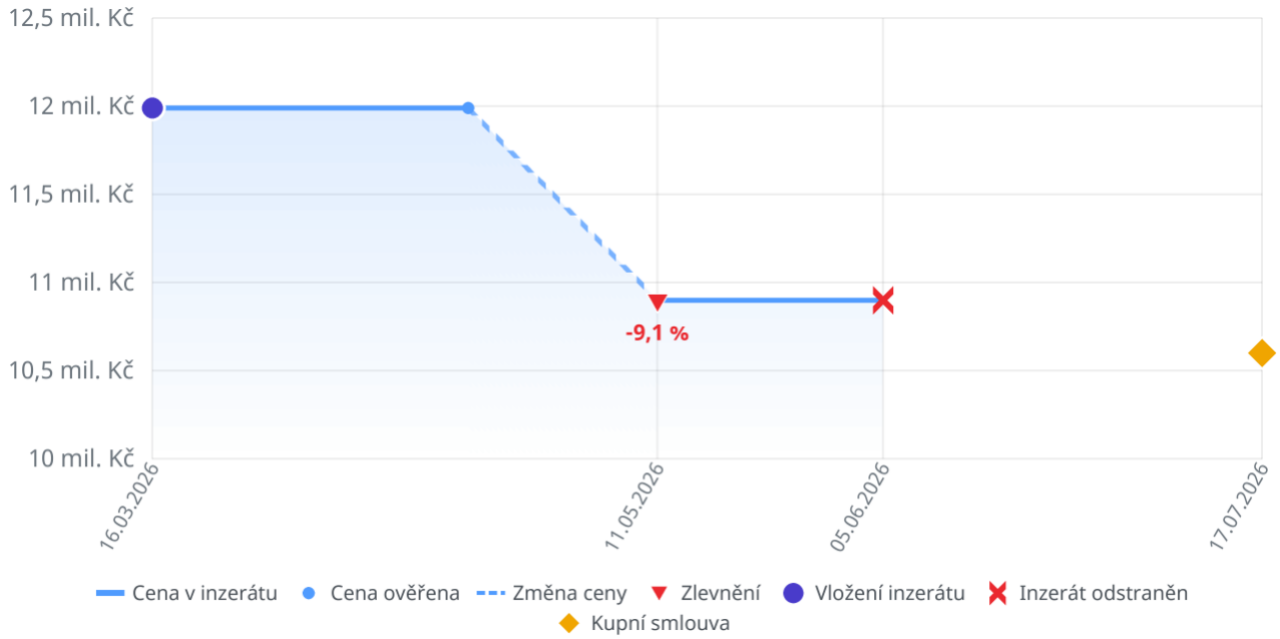




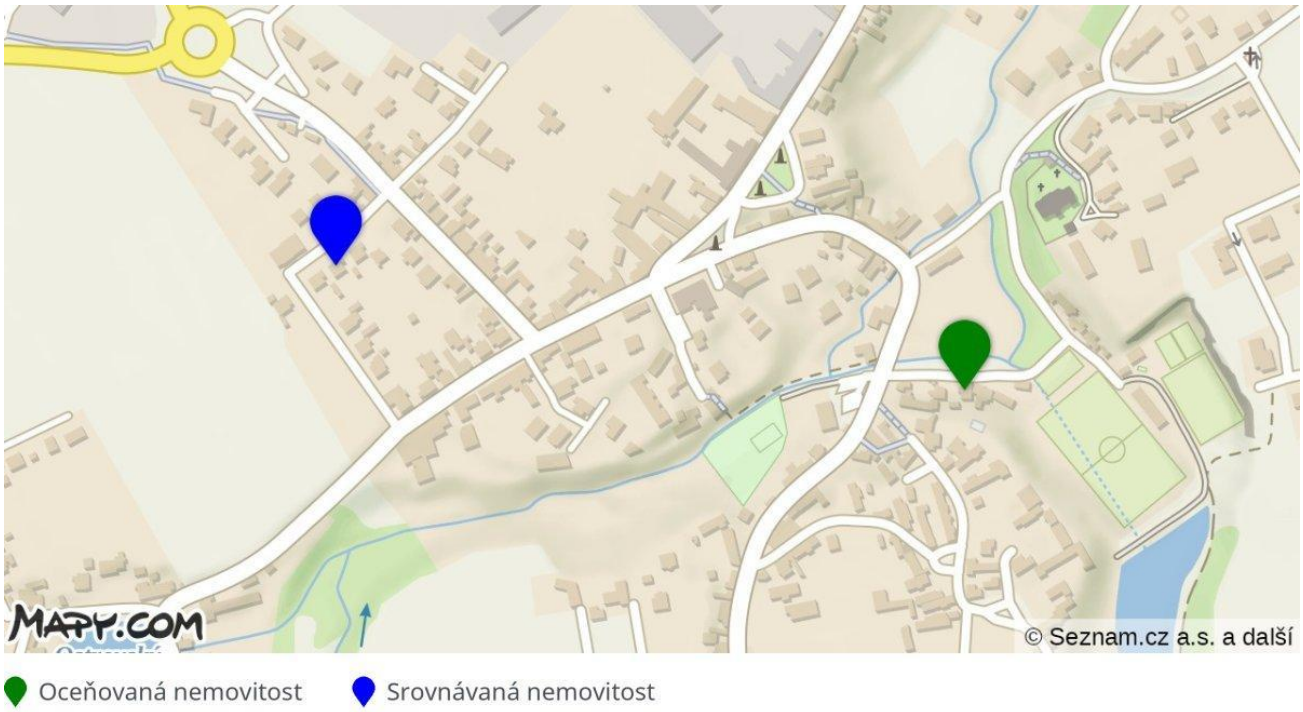




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Polní č.p. 52/6, Zeleneč, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	11 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.03.2026	**Číslo řízení**	V-3213/2026-209
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK a právních služeb.	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Ano
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	246 m^2
Užitná plocha	169 m^2	**Podlahová plocha**	169 m^2
Typ objektu	Přízemní		

REZERVOVÁNO! Prodej rodinného domu Polní, Zeleneč u Prahy V exkluzivním zastoupení majitele si dovoluji nabídnout k prodeji prostorný rodinný dům o velikosti 169m + garáž 26m v žádané obci Zeleneč u Prahy, v klidné ulici Polní. Dům nabízí prostorné pokoje a místnosti pro Vaši rodinu. Přízemí se nachází prostorná kuchyně se třemi pokoji, WC se sprchovým koutem. Dispozice a výměry: Podlahová plocha přízemí: 77,26 m² – jednotka 3+1 Pokoj 1: 15,40 m² Pokoj 2: 12,40 m² Pracovna Pokoj 3: 16,38 m² Kuchyň: 23,40 m² Předsíň: 4,85 m² Koupelna: 4,83 m² Horní patro podlahová plocha 92,11 m² – jednotka 2+1 Pokoj: 20,60 m² Pokoj s kuchyňkou: 47,30 m² Pokoj: 18,12 m² Koupelna: 6,09 m² Další prostory Garáž: 26,1 m² Kůlna: 11,8 m² Pozemek a technické zázemí Pozemek poskytuje dostatek prostoru, relax, parkování či další využití. Garáž je prostorná a vhodná i pro dílnu nebo hobby činnost. Kůlna nabídne další úložné prostory. Lokalita – Zeleneč u Prahy Zeleneč je velmi oblíbená lokalita díky klidnému rodinnému prostředí a skvělé dostupnosti do Prahy. Nabízí kompletní občanskou vybavenost, kterou ocení zejména rodiny s dětmi i aktivní lidé: Základní škola a několik mateřských škol – bezpečné a dostupné vzdělání v místě Dětská hřiště a parky – příjemná místa pro trávení volného času Sportovní areály – fotbalové hřiště, tenis, multifunkční sportovní plochy Venkovní posilovna – možnost cvičení na čerstvém vzduchu Obchody, služby a restaurace – vše potřebné v docházkové vzdálenosti Výborná dopravní dostupnost – vlakové spojení na Prahu, autobusové linky, rychlý nájezd na dálnici a na Prahu – Černý Most je dosažitelný během několika minut Obec zároveň nabízí mnoho možností pro volnočasové aktivity, cyklostezky, přírodní okolí a komunitní akce. Energetický štítek bude dodán! Budu se na Vás těšit při osobní prohlídce!

2. Fotodokumentace

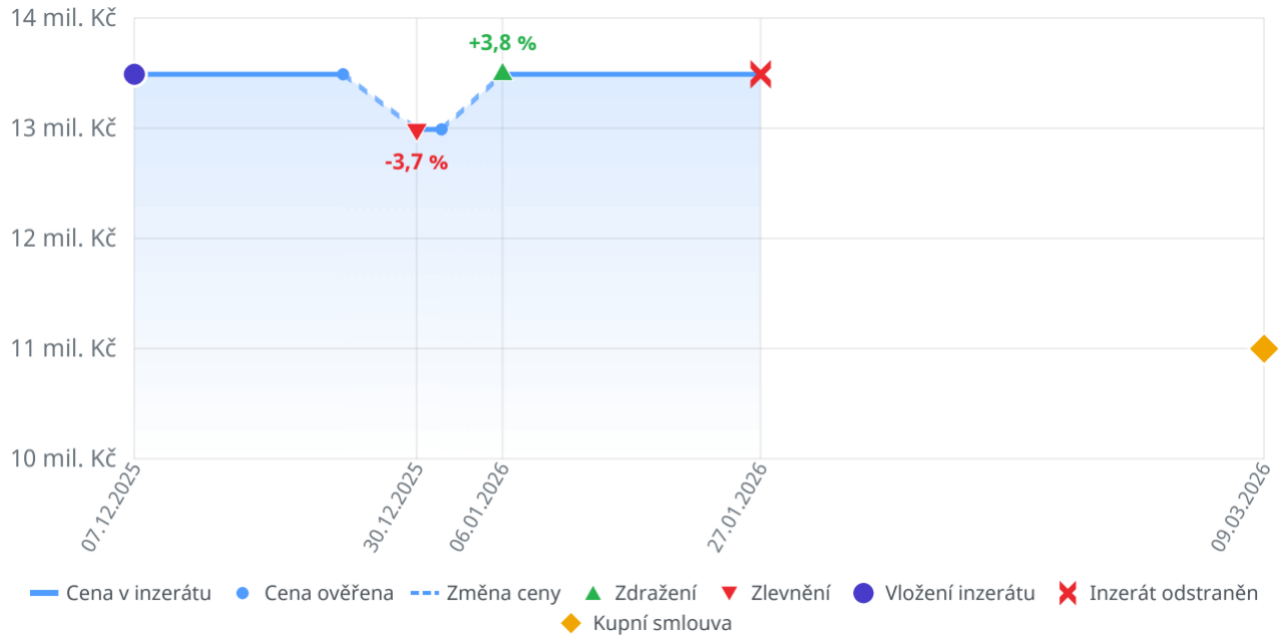




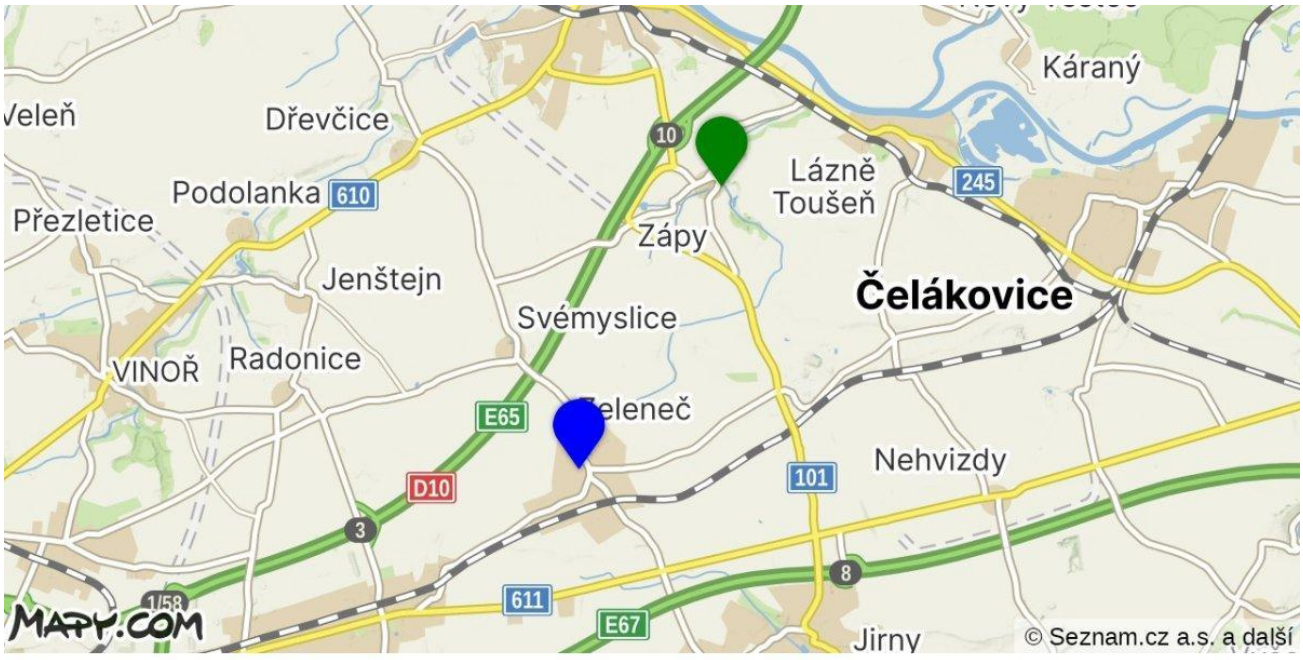




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Smetanova č.p. 830/13, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	10 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.08.2026	**Číslo řízení**	V-10805/2026-209
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	700 m^2	**Užitná plocha**	150 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Dálnice, Vlak, Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový	**Svažitost pozemku**	Rovinatý

Hledáte dům, kde se pohodlně vejde celá rodina a zůstane vám dost místa i pro vlastní dílnu nebo třeba pokoj pro hosty? Nebo dům, kde je možnost spojit rodinu do vícegeneračního bydlení? Tento dům v klidné části Brandýsa nad Labem Vám to nabídne.Dům byl postaven ve 30. letech a v roce 1963 se realizovala nástavba, která z něj udělala plnohodnotné dvoupodlažní rodinné bydlení. Díky dvěma samostatným bytovým jednotkám a přístavbě, kde lze vybudovat výměnek, je ideální nejen pro dvougenerační, ale klidně i třígenerační bydlení. Dům je plně obyvatelný.Podlahová plocha domu činí zhruba 150 m² včetně vejminku. Dále jsou zde také dva menší sklepy, garáž o velikosti 28 m² a přístřešek pro auto s plochou 24 m². Nechybí ani dřevěný domek na zahradní náčiní.Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě: elektřinu, plyn, spádovou kanalizaci, obecní vodovod a navíc i vlastní studnu. Co se týče technického stavu, střešní tašky byly měněny v roce 2005, nová plastová okna v roce 2010. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Energetický průkaz nebyl dodán, proto nyní uvádíme nejhorší třídu G. Rozpis poplatků, původní stavební dokumentaci a další rádi ukážeme osobně při prohlídce.Pozemek je o velikosti 700 m², rovinatý, obdélníkového tvaru.V Brandýse se opravdu krásně žije, to potvrzuje i dlouhodobé umístění na předních příčkách v indexu kvality života ve městech. Má veškerou občanskou vybavenost na nejvyšší úrovni. Dům má zároveň velmi dobrou strategickou polohu, ať už budete potřebovat do Prahy nebo na druhou stranu do hor, nájezd na dálnici je pouhých pár minut od domu. Náměstí je chůzí do 15 min.Prohlídky se budou konat po předchozí telefonické či e-mailové dohodě.Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace





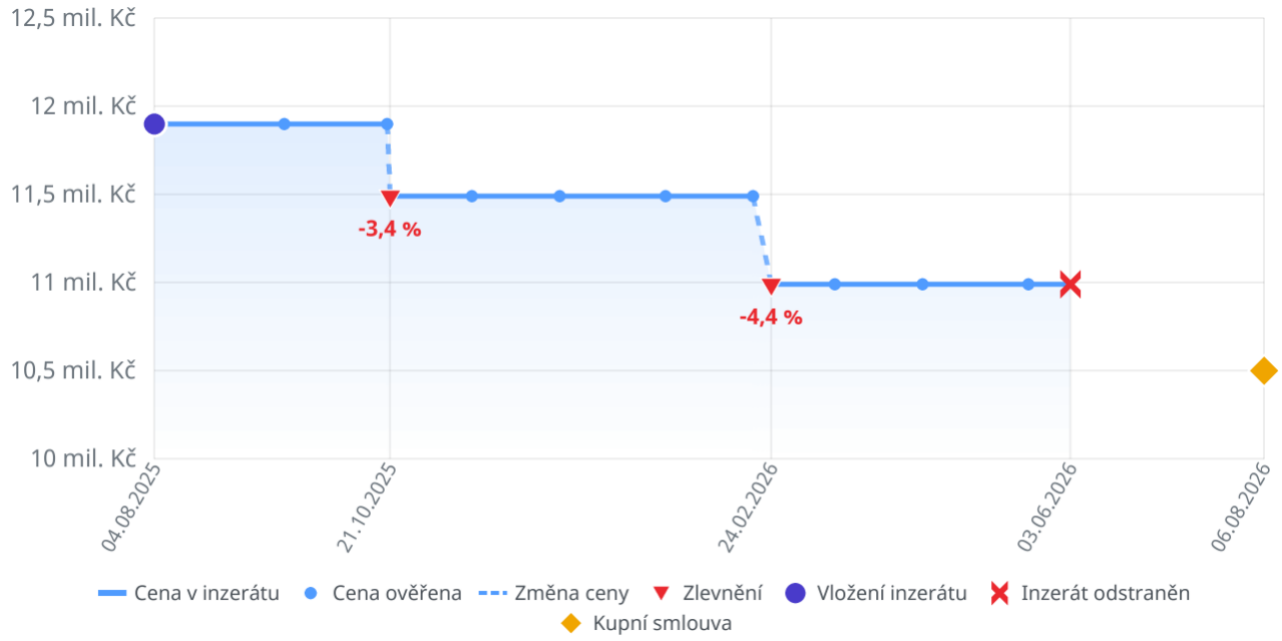








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

