

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047229/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Kosoř pro exekuční řízení č.j. 219 EX 02343/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Exekutorský úřad Kolín, Mgr. Jakub Effenberger
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA

13 590 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 20.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Kosoř, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 404 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a pozemku parc. č. 4/3 (zahrada) vše v kat. území Kosoř, obec Kosoř, část obce Kosoř, okres Praha-západ, zapsáno na LV 282.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.6.2026 pod č.j. 219 EX 02343/25-057,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.6.2026,

- list vlastnictví č. 282 ze dne 4.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.6.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 5.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-75943/2025-101. Podání k okamžiku 25.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1822959,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3233/2026-210. Podání k okamžiku 23.3.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-60528/2025-101. Podání k okamžiku 22.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1804083,
- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Jiřího Černého, který podal částečné informace a částečně umožnil vnitřní ohledání,
- kopie Znaleckého posudku č. 040189/2024 ze dne 27.5.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Kosoř, k.ú. Kosoř
Adresa nemovité věci: Rudé armády 55, 252 26 Kosoř

Místopis

Obec Kosoř se rozprostírá na jihozápadním okraji hlavního města Prahy, se kterým přímo sousedí. Současná ves má vybudovanu kanalizaci s napojením na čističku odpadních vod, obecní vodovod a proběhla celková plynofikace. V místě je v provozu knihovna, mateřská a základní škola, umístěná v původní budově z roku 1882. Občané využívají obchod, restauraci na náměstí a ke sportu hřiště a tělocvičnu. V obci již od roku 1889 působí Sbor dobrovolných hasičů, který se nevěnuje pouze profesionálním záležitostem, ale patří také k hlavním organizátorům společenského života Kosoře.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce v ulici Rudé armády č.p. 55 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kosoř“ se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže
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		

Přístup přes pozemky

parc. č. 438/2	Obec Kosoř, Průběžná 260, 25226 Kosoř
parc. č. 468/1	Obec Kosoř, Průběžná 260, 25226 Kosoř

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Budova je obývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou plastová nebo střešní. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC, koberci nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. V domě je garáž. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

V 1. PP se nachází sklep (5,16 m²). Ve sklepe se objevuje vlhkost.

V 1. NP rodinného domu je šatna 2,06 m², chodba 10,76 m², předsíň 1,51 m², kuchyně 13,58 m², pokoj 21,89 m², pokoj 12,25 m², koupelna 3,87 m², kotelná 3,17 m², dílna se sprchovým koutem 20,59 m², garáž 52,61 m², uhelna 5,04 m², WC 1,49 m².

Ve 2. NP rodinného domu je pokoj 9,97 m², chodba 16,2 m², pokoj 11,44 m², pokoj 17,95 m², kuchyně 12,61 m², balkon 7,84 m², koupelna 4,96 m², chodba 5,12 m², schody 10,45 m².

V podkroví je pokoj 23,62 m², pokoj 49,92 m², chodba 19,46 m². Interiéry jsou v dobrém, udržovaném stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynovodu. Vytápění pomocí kombinovaného kotle na plyn nebo na tuhá paliva. Teplou vodu zajišťuje 2x bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 20 se nachází stavba rodinného domu č.p. 55. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 217 m². Na pozemku parc. č. St. 404 stojí garáž bez čp/če. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 71 m². Na stavební pozemky navazuje pozemek parc. č. 4/3, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 72 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek o celkové výměře 360 m². Pozemky jsou travnaté, udržované, mírně svažité. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemky parc. č. 438/2 a 468/1 ve vlastnictví obce Kosoř.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 25.6.2026 za účasti povinného p. Jiřího Černého, který podal částečné informace a částečně umožnil vnitřní ohledání. Částečné informace byly převzaty z kopie Znaleckého posudku č. 040189/2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc je položena v chráněné krajinné oblasti - II.-IV. zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Kosoř a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 55 Kosoř

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	113,00 m ²
Výměra pozemku:	360,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Praha - Lipence	
Lokalita:	Spotřebitelská č.p. 234	
Popis:	Dvougenerační zděný dům na atraktivním rohovém pozemku v žádané lokalitě Praha 5 – Lipence. Dům stojí na pevných kamenných základech a je zděný. Má stanovou střechu s krytinou z pozinkovaného plechu. Dům má plastová okna s dvojskly. Nemovitost nabízí dvě bytové jednotky o dispozici 2+1, které lze využívat odděleně. Vstup do domu je společný, následně se jednotlivé byty oddělují přes prostornou vstupní halu. Horní byt navíc potěší balkonem o velikosti 7 m ² a terasou o ploše 11,4 m ² . Kompletní podsklepení domu poskytuje dostatek místa pro skladování nebo dílnu. Garáž o rozloze 24,15 m ² má vstup přímo ze zahrady. Na pozemku je i kopaná studna hluboká cca 10 metrů. Zahrada je rovinnatá, v zadní části s mírně vyvýšeným břehem a rovinnou plošinou. Přístup na pozemek je zajištěn vstupní brankou i manuálně otevíratelnou bránou. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřinu, plyn, obecní vodovod a kanalizaci – a disponuje dvěma komíny, což dává možnost volby více zdrojů vytápění.	
Pozemek:	728,00 m ²	
Zastavěná plocha:	100,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
12 650 000 Kč	0,92	11 638 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
25.11.2025
(V-75943/2025-101)

2.	Rodinný dům Dobřichovice	
Lokalita:	5. května č.p. 830	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Dobřichovice v ulici 5. května č.p. 830. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 013 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 013,00 m ²	
Zastavěná plocha:	125,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02	
K6 Celkový stav	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
12 650 000 Kč	0,92	11 638 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
23.3.2026
(V-3233/2026-210)

K7 Vliv pozemku	0,93	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
15 800 000 Kč	0,86	13 588 000 Kč

3.	Rodinný dům Radotín	
Lokalita:	Otínská č.p. 1116	
Popis:	Jedná se o samostatný třípodlažní rodinný dům (dvě terasy, sklepy a garáž) a zahradou. Dům s celkovou plochou 294 m² byl postaven v 60. letech 20. století na pozemku 707 m². V každém podlaží máte samostatný byt s kuchyní a koupelnou. Většina domu je v původním udržovaném stavu, podkrovní část byla zrekonstruována v roce 2006. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a internet, plyn je na hranici pozemku. Je vytápěn kotlem na dřevoplyn a elektrokotlem, teplou vodu v prvních dvou podlažích ohřívá bojler. V 1. NP domu (118,61 m²), je k dispozici částečně zastřešená terasa (15,62 m²) u vstupu do domu a zádveří s chodbou (16,54 m²), odkud se dostanete do všech místností: na samostatné WC (1,73 m²), do kuchyně (10,94 m²) s komorou (2,01 m²), obývacího pokoje (16,51 m²), který je také průchozí z kuchyně, dále do ložnice (8,13 m²), koupelny (7,12 m²) se sprchovým koutem, do kotelny (6,26 m²) a sklepa (12,27 m²). Pod schodištěm (3,28 m²) je ještě úložný prostor. Venku je stavebně oddělený další sklep se třemi místnostmi (2,69 m², 5,66 m² a 9,85 m²), nad ním je garáž. Ve 2. NP domu (94,51 m²) vstoupíte do domu z ulice přes zádveří propojeném s chodbou (11,98 m²), z něhož vstoupíte na terasu (6,19 m²). V této části domu můžete využívat samostatné WC (1 m²), kuchyni (11,69 m²) s komorou (1,66 m²), obývací pokoj (22,18 m²), ložnici (18,56 m²) a koupelnu (5,33 m²) s vanou a schodiště (3,71 m² a 3,61 m²). Venku je k dispozici garáž (15,92 m²), parkovací místo na pozemku a před domem několik parkovacích míst v ulici. Ve 3. NP domu (podkrovní část), zrekonstruovaném v roce 2006 (71,23 m²), se po schodišti (6,07 m²) dostaneme do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (38,78 m²), do první ložnice (13,44 m²) a druhé ložnice (6,71 m²) a do koupelny (6,23 m²) s rohovou vanou a toaletou. Teplou vodu ohřívá menší bojler. Ze všech podlaží domu máte krásné výhledy do údolí Berounky. Dům obklopuje zahrada se vzrostlými stromy a keři.	
Pozemek:	707,00 m ²	
Zastavěná plocha:	103,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
16 200 000 Kč	0,96	15 552 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
22.9.2025
(V-60528/2025-101)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Praha - Lipence											11 638 000,-
12 650 000,-	1	12 650 000,-	1,05	1,05	0,80	1,00	1,05	1,05	0,95	0,92	
2. Rodinný dům Dobřichovice											13 588 000,-
15 800 000,-	1	15 800 000,-	1,02	1,00	0,85	1,00	1,02	1,05	0,93	0,86	
3. Rodinný dům Radotín											15 552 000,-
16 200 000,-	1	16 200 000,-	1,05	1,02	0,80	1,05	1,02	1,10	0,95	0,96	

Minimální jednotková porovnávací cena	11 638 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 592 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	15 552 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	13 592 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	13 592 667 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím,

a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 55 Kosoř

13 592 667,- Kč

Porovnávací hodnota	13 592 667 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	13 590 000 Kč
slovy: Třináct milionů pět set devadesát tisíc Kč	

Silné stránky

- stavebně-technický stav RD,
- velikost RD,
- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Kosoř, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 404 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a pozemku parc. č. 4/3 (zahrada) vše v kat. území Kosoř, obec Kosoř, část obce Kosoř, okres Praha-západ, zapsáno na LV 282.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **13.590.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Kosoř, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 404 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž a pozemku parc. č. 4/3 (zahrada) vše v kat. území Kosoř, obec Kosoř, část obce Kosoř, okres Praha-západ, zapsáno na LV 282.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **13.590.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

13 590 000 Kč

slovy: Třináct milionů pět set devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 282	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047229/2026.

V Praze 20.7.2026

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date:
2026.07.20
12:34:44
+02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 219 EX 2343/25 pro Soudní exekutor
Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539392 Kosoř

Kat.území: 669971 Kosoř

List vlastnictví: 282

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Černý Jiří a Buchancová Miloslava, Rudé armády 55, 25226 Kosoř, Sámova 1179/15, Vršovice, 10100 Praha 10	530915/279 596009/0136	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 20

217 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná krajinná
oblast, chráněná
krajinná oblast -
III. zóna

Součástí je stavba: Kosoř, č.p. 55, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20

St. 404

71 zastavěná plocha a
nádvoří

chráněná krajinná
oblast, chráněná
krajinná oblast -
III. zóna

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 404

4/3

72 zahrada

chráněná krajinná
oblast, chráněná
krajinná oblast -
III. zóna,
zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Černý Jiří, Rudé armády 55, 25226 Kosoř, RČ/IČO:
530915/279

Parcela: St. 20, Parcela: St. 404, Parcela: 4/3

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 219 EX 02343/25-024 ze dne
08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 22:14:01. Zápis proveden
dne 10.09.2025.

Z-6428/2025-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219EX 02343/25-025 ze dne
08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 22:12:21. Zápis
proveden dne 10.09.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6392/2025-210

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 11:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539392 Kosoř

Kat.území: 669971 Kosoř

List vlastnictví: 282

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3413/1990.

POLVZ:17/1991

Z-4900017/1991-210

Pro: Černý Jiří a Buchancová Miloslava, Rudé armády 55, 25226
Kosoř, Sámova 1179/15, Vršovice, 10100 Praha 10; společné
jmění

RČ/IČO: 530915/279
596009/0136

o Potvrzení o trvání a účelu užívání stavby, , že z hlediska stavebně technického se jedná
o budovu Č.j.výst.: sine/D55 Ko./02-Pař. ze dne 04.01.2002.

Z-1556/2002-210

Pro: Černý Jiří a Buchancová Miloslava, Rudé armády 55, 25226
Kosoř, Sámova 1179/15, Vršovice, 10100 Praha 10; společné
jmění

RČ/IČO: 530915/279
596009/0136

o Kolaudační rozhodnutí čj. výst. 6792/D55-Ko/02-Ro přístavby ze dne 13.01.2003. Právní moc
ke dni 29.01.2003.

Z-1868/2003-210

Pro: Černý Jiří a Buchancová Miloslava, Rudé armády 55, 25226
Kosoř, Sámova 1179/15, Vršovice, 10100 Praha 10; společné
jmění

RČ/IČO: 530915/279
596009/0136

o Kolaudační rozhodnutí Č.j.výst.6190/D55-Ko/03-Ro ze dne 20.10.2003. Právní moc ke dni
27.10.2003.

Z-13399/2003-210

Pro: Černý Jiří a Buchancová Miloslava, Rudé armády 55, 25226
Kosoř, Sámova 1179/15, Vršovice, 10100 Praha 10; společné
jmění

RČ/IČO: 530915/279
596009/0136

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4/3	42604	11
	43746	61

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.06.2026 11:23:29

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

169/5

58/4

20

404

Q
4/3

468/11

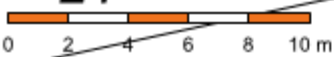
Q
10

Q
9/4

19

18/4

21





Rudé armády

U Hrášů

Průběžná

0 5 10 15 20 25 m

