

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28044/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/7** - ostatní plocha, LV č. 257;
 - II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovité věci - pozemku **p.č. 213** - ostatní plocha, LV č. 245;
 - III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/17** - orná půda, pozemku **p.č. 18/7** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 123/15** - orná půda, LV č. 81;
 - IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/27** - orná půda a pozemku **p.č. 18/10** - trvalý travní porost, LV č. 41;
- vše v k.ú. Kotečnice, obec Kotečnice, okres Příbram.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 07087/12-113

Číslo položky v evidenci posudků:

039764/2026

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29. 5. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 5. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 07087/12-113**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/7** - ostatní plocha o výměře 204 m², LV č. 257;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovité věci - pozemku **p.č. 213** - ostatní plocha o výměře 845 m², LV č. 245;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/17** - orná půda o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 18/7** - trvalý travní porost o výměře 921 m² a pozemku **p.č. 123/15** - orná půda o výměře 10.455 m², LV č. 81;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/27** - orná půda o výměře 44 m² a pozemku **p.č. 18/10** - trvalý travní porost o výměře 1.169 m², LV č. 41;

vše v k.ú. Kotečnice, obec Kotečnice, okres Příbram.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 07087/12-113**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 257, pro k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 245, pro k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 81, pro k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 41, pro k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2026.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, vyhotovená objednavatelem dne 12.5.2026.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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

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

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

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

Kraj	Středočeský	
Okres	Příbram	
Obec	Kotenčice	
Katastrální území	Kotenčice (671045)	
Počet obyvatel	218	
List vlastnictví číslo	257	
Vlastník	Freudenfeldová Marie Kubrova 31, 25216 Nučice	podíl 1 / 6
List vlastnictví číslo	245	
Vlastník	Freudenfeldová Marie Kubrova 31, 25216 Nučice	podíl 1 / 48
List vlastnictví číslo	81	
Vlastník	Freudenfeldová Marie Kubrova 31, 25216 Nučice	podíl 1 / 3
List vlastnictví číslo	41	
Vlastník	Freudenfeldová Marie Kubrova 31, 25216 Nučice	podíl 1 / 48

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovité věci evidované na LV č. 257**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/7** - ostatní plocha o výměře 204 m², v k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, který je situován ve východní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 232/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kotenčice.

Dle platného územního plánu obce Kotenčice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek součástí koridoru pro přestavbu účelové komunikace a doprovodné zeleně. Dle místního šetření je pozemek zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

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

II) Nemovité věci evidované na LV č. 245

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovité věci - pozemku **p.č. 213** - ostatní plocha o výměře 845 m², v k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, který je situován v okrajové části zastavěného území obce, v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 241/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Dle platného územního plánu obce Kotenčice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách návrhových „PP - vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch“ a nachází se na něm místní komunikace jako součást veřejného prostranství. Dle místního šetření se na části pozemku (cca 70 m) nachází šterková komunikace a na části pozemku nezpevněná komunikace.

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

III) Nemovité věci evidované na LV č. 245

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/17** - orná půda o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 18/7** - trvalý travní porost o výměře 921 m², a dále pozemku **p.č. 123/15** - orná půda o výměře 10.455 m², vše v k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram.

Pozemky p.č. 17/17 a p.č. 18/7 jsou situovány v odlehle jihozápadní části katastrálního území, nachází se v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 18/7 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 123/15 se nachází v odlehle jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 232/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Kotenčice a přes pozemek p.č. 123/7 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

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

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 245

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/27** - orná půda o výměře 44 m² a pozemku **p.č. 18/10** - trvalý travní porost o výměře 1.169 m², vše v k.ú. Kotenčice, obec Kotenčice, okres Příbram, které jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 213 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 18/10 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² pozemků zemědělských

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Kotečnice, okres Příbram****Pozemek: 151/72, LV 162***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***279.093,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 02.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2025 09:35:13. Zápis proveden dne 10.10.2025.****V-7725/2025-211***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***151/72, LV 162****2. Pozemky, k.ú. Rosovice, okres Příbram****Pozemek: 762, LV 719***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***2.990.150,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 21.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 09:00:11. Zápis proveden dne 19.03.2025.****V-1544/2025-211***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***762, LV 719; 787/66, LV 719; 1178, LV 719; 1203, LV 719; 1209/42, LV 719; 1209/51, LV 719; 1316, LV 719; 1322/19, LV 719; 1322/32, LV 719; 1338, LV 719; 1443, LV 719; 1607, LV 719; 1916, LV 719; 2076/20, LV 719; 2076/33, LV 719****3. Pozemek, k.ú. Dubno, okres Příbram****Pozemek: 291/1, LV 596***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***678.258,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 10:17:13. Zápis proveden dne 04.02.2025.****V-258/2025-211***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***291/1, LV 596****4. Pozemky, k.ú. Dubno, okres Příbram****Pozemek: 303/35, LV 15***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***352.264,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 10.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 08:09:47. Zápis proveden dne 11.08.2025.****V-5809/2025-211***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***303/35, LV 15; 319/21, LV 15**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Kotenčice, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	279 093,– Kč	
Výměra (V)	6 002,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	19.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	46,50 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Rosovice, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	2 990 150,– Kč	
Výměra (V)	59 803,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	26.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	52,63 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Dubno, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	678 258,– Kč	
Výměra (V)	11 462,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	13.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	62,29 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Dubno, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	352 264,– Kč	
Výměra (V)	8 006,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	46,32 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		46,32 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	51,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		62,29 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	52,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	52,– Kč

Obvyklá cena **52,– Kč**

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků komunikací

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient povrchu** vyjadřuje rozdílnost v povrchu komunikace (zpevněný/nezpevněný povrch) porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Suchodol, okres Příbram

Pozemek: **657, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 13:28:35. Zápis proveden dne 03.09.2025.

V-6569/2025-211

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

pozemky:

657, LV 10001

2. Pozemek, k.ú. Suchodol, okres Příbram

Pozemek: **173/15, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 13:28:35. Zápis proveden dne 02.09.2025.

V-6570/2025-211

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

pozemky:

173/15, LV 10001

3. Pozemek, k.ú. Rosovice, okres Příbram

Pozemek: **1620/3, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.650,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2026 13:22:55. Zápis proveden dne 18.03.2026.

V-1398/2026-211

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

pozemky:

1620/3, LV 10001

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Suchodol, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	7 200,– Kč	
Výměra (V)	24,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	11.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	300,– Kč	

2. Pozemek, k.ú. Suchodol, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	3 000,– Kč	
Výměra (V)	10,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	11.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	300,– Kč	

3. Pozemek, k.ú. Rosovice, okres Příbram		
Cena nemovité věci (CN)	34 650,– Kč	
Výměra (V)	77,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	24.2.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	375,– Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{povrchu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		300,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	325,– Kč
Maximální jednotková cena za m ²		375,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	325,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	325,– Kč
Obvyklá cena		325,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

I) Nemovité věci evidované na LV č. 257

Pozemek p.č. 123/7	
Výměra pozemku	204 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	325,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	66 300,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku (66 300,- Kč / 6 = 11 050,- Kč (zaokrouhлено))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku p.č. 123/7 činí (zaokrouhлено):	11 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 245

Pozemek p.č. 213	
Výměra pozemku	845 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	325,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	274 625,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/48 k pozemku (274 625,- Kč / 48 = 5 721,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k pozemku p.č. 213 činí (zaokrouhлено):	6 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 81

Pozemky p.č. 17/17, p.č. 18/7 a p.č. 123/15	
Výměra pozemků	12.861 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	668 772,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemkům (668 772,- Kč / 3 = 222 924,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům p.č. 17/17, p.č. 18/7 a p.č. 123/15 činí (zaokrouhлено):	223 000,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 41

Pozemky p.č. 17/27 a p.č. 18/10	
Výměra pozemků	1.213 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	60 076,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/48 k pozemkům (60 076,- Kč / 48 = 1 251,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k pozemkům p.č. 17/27 a p.č. 18/10 činí (zaokrouhлено):	1 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 257 určená ze sjednaných cen	11 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 245 určená ze sjednaných cen	6 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 81 určená ze sjednaných cen	223 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 41 určená ze sjednaných cen	1 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	241 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 07087/12-113**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/7** - ostatní plocha o výměře 204 m², LV č. 257;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovité věci - pozemku **p.č. 213** - ostatní plocha o výměře 845 m², LV č. 245;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/17** - orná půda o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 18/7** - trvalý travní porost o výměře 921 m² a pozemku **p.č. 123/15** - orná půda o výměře 10.455 m², LV č. 81;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 17/27** - orná půda o výměře 44 m² a pozemku **p.č. 18/10** - trvalý travní porost o výměře 1.169 m², LV č. 41;

vše v k.ú. Kotečnice, obec Kotečnice, okres Příbram.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

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

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

241 000,- Kč

Cena slovy: dvě stě čtyřicet jedentisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 0 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

pozemek p.č. 123/7 (LV č. 257)



pozemek p.č. 213 (LV č. 245)



pozemek p.č. 213 (LV č. 245)



pozemky p.č. 17/17 a p.č. 18/7 (LV č. 81)

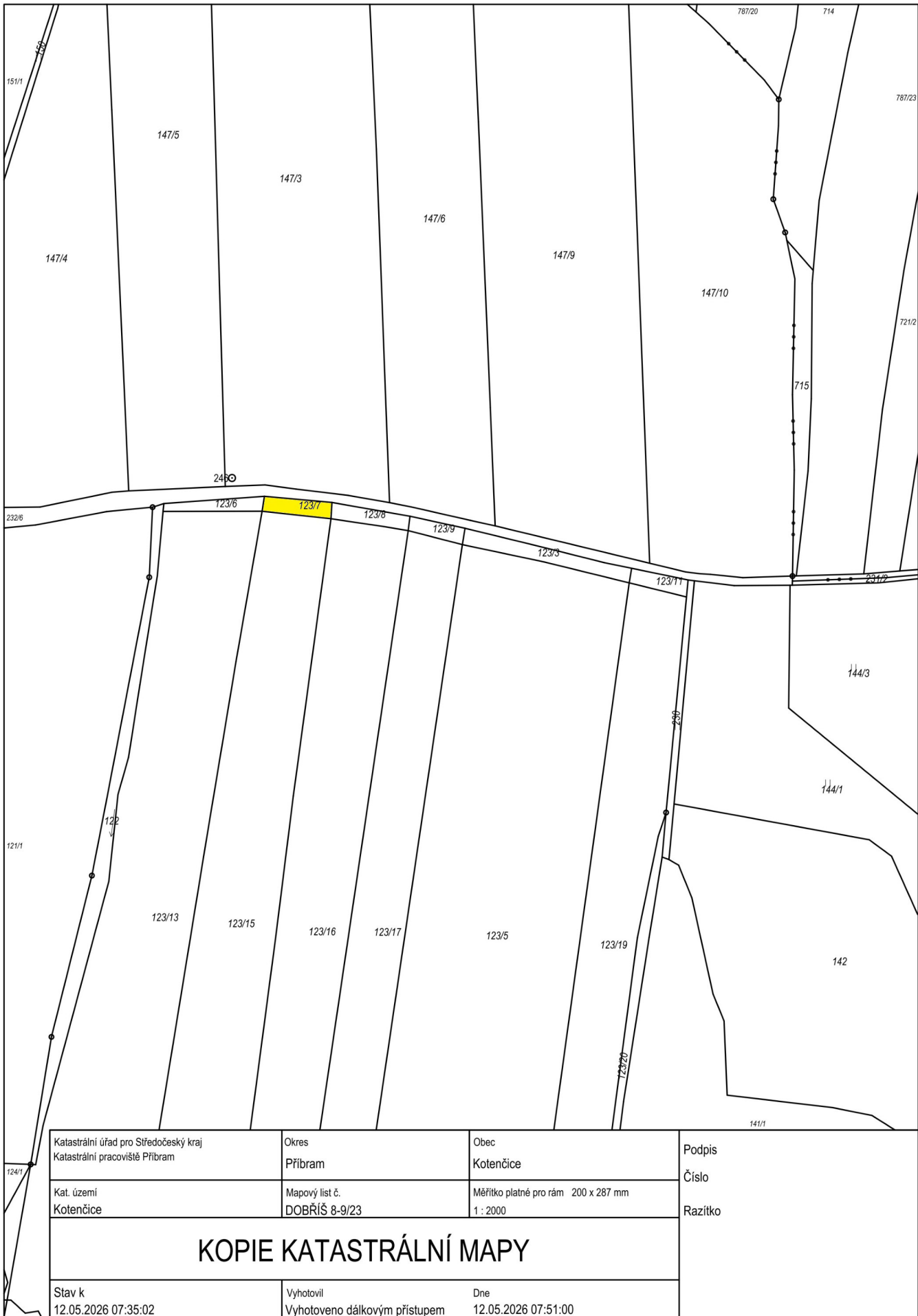


pozemek p.č. 123/15 (LV č. 81)



pozemky p.č. 17/27 a p.č. 18/10 (LV č. 41)





Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Příbram

Okres
Příbram

Obec
Kotěnice

Podpis

Kat. území
Kotěnice

Mapový list č.
DOBŘÍŠ 8-9/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

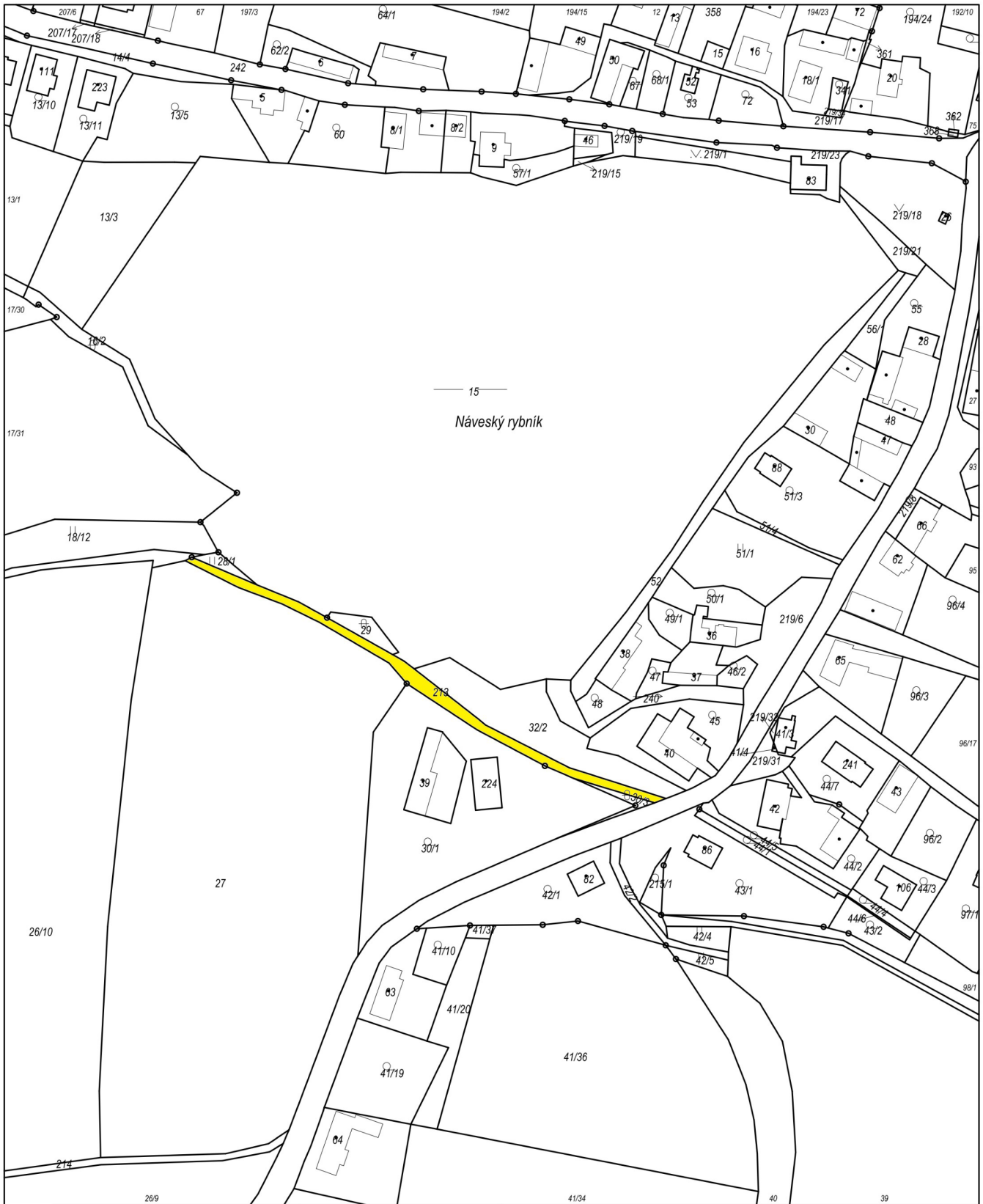
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
12.05.2026 07:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
12.05.2026 07:51:00



Okres
Příbram

Obec
Kotěnice

Podpis

Kat. území
Kotěnice

Mapový list č.
DOBŘÍŠ 8-9/14

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

Razítko

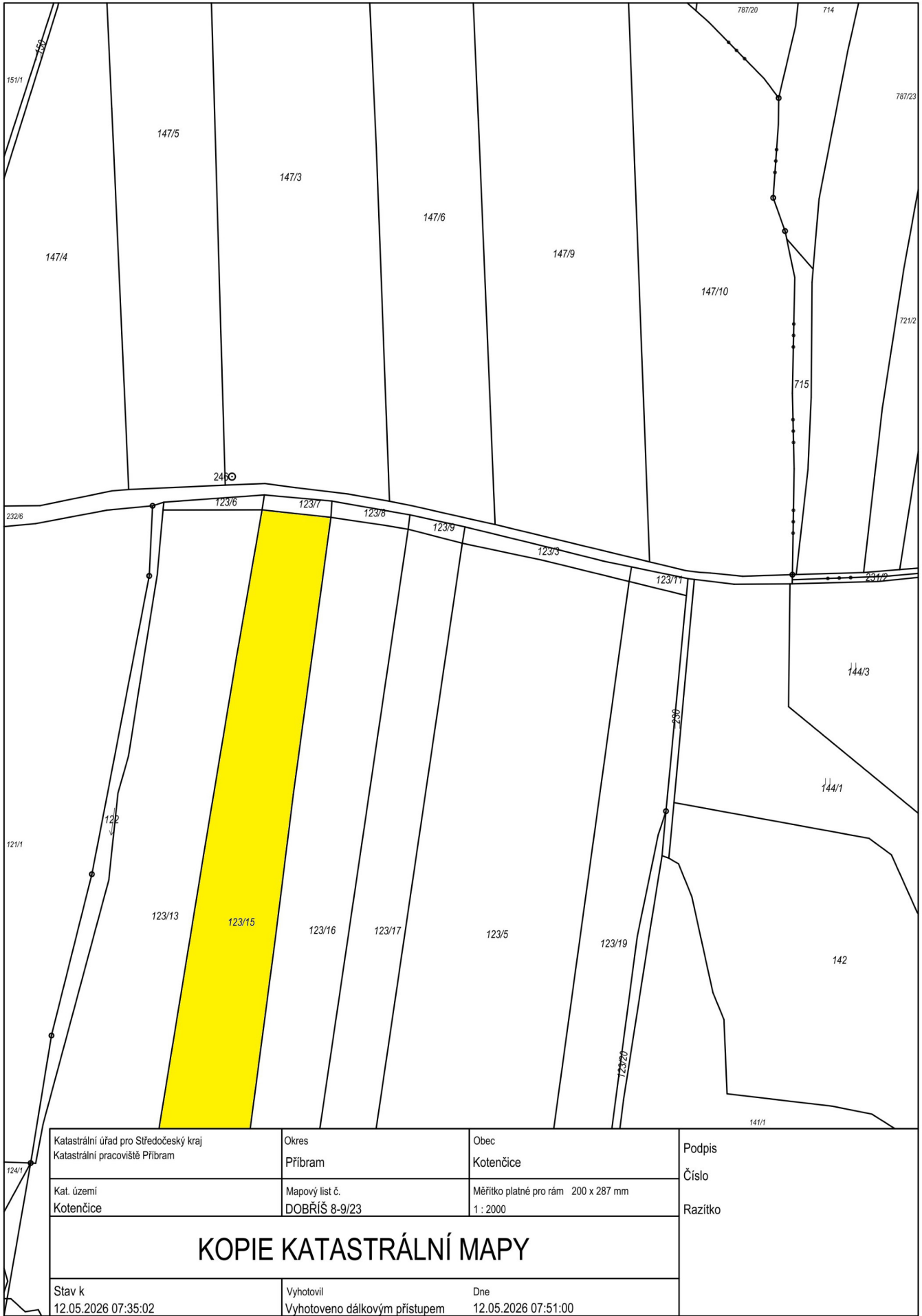
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
12.05.2026 07:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
12.05.2026 07:54:54





Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Příbram

Okres
Příbram

Obec
Kotěnice

Podpis

Kat. území
Kotěnice

Mapový list č.
DOBŘÍŠ 8-9/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
12.05.2026 07:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
12.05.2026 07:51:00



Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Příbram	Okres Příbram	Obec Kotenčice	Podpis
Kat. území Kotenčice	Mapový list č. DOBŘÍŠ 8-9/13	Měřítka platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 12.05.2026 07:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 12.05.2026 07:45:09	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **039764/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 6. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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