ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055295/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Zdislavice u Vlašimi pro exekuční řízení č.j. 206 EX 4170/18.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 4** **Mgr. Jan Škarpa, soudní exekutor**
Adresa:	Šátalská 469/1, 169 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA	**1 359 000 Kč**

Počet stran: 25 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 07.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 203 (trvalý travní porost), parc. č. 204 (trvalý travní porost), parc. č. 205 (trvalý travní porost), parc. č. 206 (trvalý travní porost), parc. č. 207 (trvalý travní porost), parc. č. 208 (trvalý travní porost), parc. č. 358 (orná půda), parc. č. 410 (orná půda), parc. č. 533/14 (orná půda), parc. č. 621 (orná půda), parc. č. 1101 (trvalý travní porost), parc. č. 1105 (trvalý travní porost), parc. č. 1377 (trvalý travní porost), parc. č. 1378 (trvalý travní porost), parc. č. 1379 (trvalý travní porost), parc. č. 1642 (orná půda), parc. č. 1643 (orná půda), parc. č. 1644 (orná půda), parc. č. 2146 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/23 (vodní plocha), parc. č. 2222/36 (vodní plocha), parc. č. 2222/80 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/123 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/4 (trvalý travní porost), parc. č. 2631 (orná půda) a parc. č. 2633/2 (orná půda) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 108,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 2266 (trvalý travní porost) a parc. č. 2267 (trvalý travní porost) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 69.

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 04.08.2026.

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 uspořádáním 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. Jana Škarpy o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.7.2026 pod č.j. 206 EX 4170/18-130,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.8.2026,

- list vlastnictví č. 108 ze dne 1.7.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 69 ze dne 1.7.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 27.7.2026, 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 27.7.2026,

- kopie územního plánu městyse Zdislavice z roku 2020,

- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 13.7.2026,

- nájemní smlouva č. 500620/221-2010/832 ze dne 20.1.2010 a dodatku ze dne 26.11.2024,

- vyrozumění o ohledání ze dne 7.7.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9702/2025-201. Datum podání k okamžiku 24.11.2025,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-643/2026-201. Datum podání k okamžiku 27.1.2026,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8802/2025-201. Datum podání k okamžiku 27.10.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii 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 popsaná 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.

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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána 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 Benešov, obec Zdislavice, k.ú. Zdislavice u Vlašimi
Adresa nemovité věci:	Zdislavice, 257 64 Zdislavice

Místopis

Městys Zdislavice se nachází cca 4 km východně od města Vlašim, cca 4 km jihozápadně od města Trhový Štěpánov a cca 23 km jihovýchodně od města Benešov. Jedná se o městys se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Vlašimi, Benešově a v Trhovém Štěpánově. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Situace

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

Přístup přes pozemky

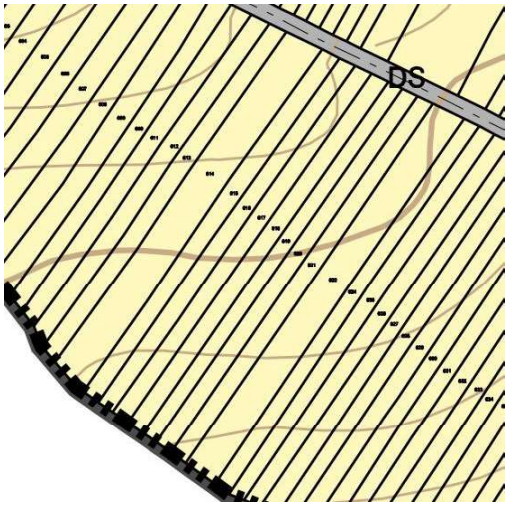
parc. č. 2846/1	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
parc. č. 2855/13	Městys Zdislavice, č. p. 6, 25764 Zdislavice
parc. č. 2881/1	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

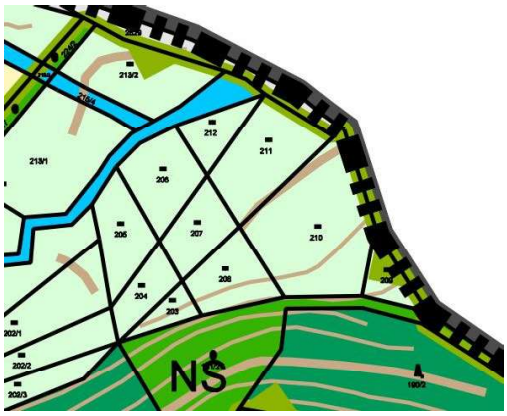
Celkový popis nemovité věci

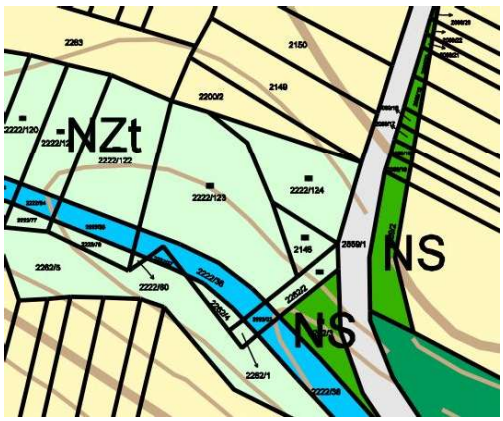
Oceňované pozemky se nacházejí cca 600–800 m severozápadně a cca 300–1400 m jižně od okraje zastavěné části městyse Zdislavice. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost a vodní plocha o výměře 38 245 m^2. Na pozemcích parc. č. 621, parc. č. 533/14, parc. č. 410, parc. č. 358, parc. č. 1379, parc. č. 1378, parc. č. 1377, parc. č. 1642, parc. č. 1643, parc. č. 1644, parc. č. 2631, parc. č. 2633/2, parc. č. 1101, parc. č. 1105, parc. č. 2222/123, parc. č. 2146, parc. č. 2262/2, parc. č. 2266 a parc. č. 2267 se nachází orná půda. Na travnatých pozemcích parc. č. 205, parc. č. 206, parc. č. 204, parc. č. 207, parc. č. 203 a parc. č. 208, parc. č. 2262/4 a parc. č. 2262/1 a parc. č. 2222/80 se nacházejí listnaté porosty. Na pozemcích parc. č. 2222/36 a parc. č. 2222/23 se nachází koryto místního potoka. Přes pozemky parc. č. 1379, parc. č. 1378, parc. č. 1377, parc. č. 621, parc. č. 1101 a parc. č. 1105 vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou částečně rovinné a částečně mírně svažité. V době oceňování byly pozemky udržované a využívané. K pozemkům parc. č. 1379, parc. č. 1378 a parc. č. 1377 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2846/1, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K pozemkům parc. č. 1642, parc. č. 1643 a parc. č. 1644 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2855/13, který je ve vlastnictví městyse Zdislavice. K pozemku parc. č. 621 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 621, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K ostatním pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

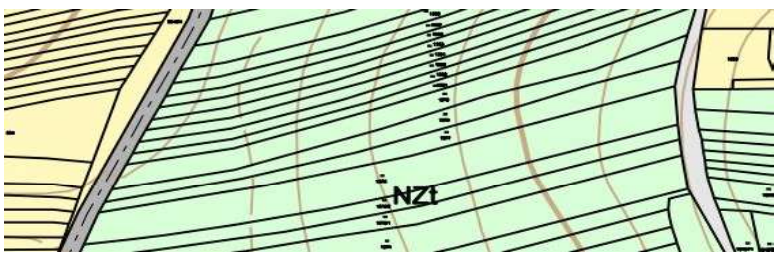
V územním plánu jsou pozemky parc. č. 621, parc. č. 533/14, parc. č. 410, parc. č. 358, parc. č. 1642, parc. č. 1643, parc. č. 1644, parc. č. 2631 a parc. č. 2633/2 vedené jako plocha zemědělská – orná půda. Pozemky parc. č. 1101, parc. č. 1105, parc. č. 1379, parc. č. 1378, parc. č. 1377, parc. č. 2222/123, parc. č. 2146, parc. č. 2262/2, parc. č. 2222/80, parc. č. 2262/4, parc. č. 2262/1, parc. č.

206, parc. č. 205, parc. č. 204, parc. č. 2023, parc. č. 207 a parc. č. 208 jsou vedené jako plocha zemědělská – trvalý travní porost. Pozemky parc. č. 2222/36 a parc. č. 2222/23 jsou vedené jako plocha vodní a vodohospodářská – vodní toky a vodní nádrže.









Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s povinností k pozemkům parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379 a parc. č. 621 ve prospěch společnosti Arelion Czech Republic a.s.

Pozemky parc. č. 205, parc. č. 206, parc. č. 358, parc. č. 410, parc. č. 533/14, parc. č. 621, parc. č. 1101, parc. č. 1105, parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379, parc. č. 1642, parc. č. 1643, parc. č. 1644, parc. č. 2146, parc. č. 2222/80, parc. č. 2222/123, parc. č. 2262/1, parc. č. 2262/2, parc. č. 2262/4, parc. č. 2266, parc. č. 2267, parc. č. 2631, parc. č. 2633/2 jsou pronajímané společnosti Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 4.8.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům parc. č. 1379, parc. č. 1378 a parc. č. 1377 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2846/1, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K pozemkům parc. č. 1642, parc. č. 1643 a parc. č. 1644 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2855/13, který je ve vlastnictví městyse Zdislavice. K pozemku parc. č. 621 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 621, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K ostatním pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Exekuce
Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s povinností k pozemkům parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379 a parc. č. 621 ve prospěch společnosti Arelion Czech Republic a.s.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Pozemky parc. č. 205, parc. č. 206, parc. č. 358, parc. č. 410, parc. č. 533/14, parc. č. 621, parc. č. 1101, parc. č. 1105, parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379, parc. č. 1642, parc. č. 1643, parc. č. 1644, parc. č. 2146, parc. č. 2222/80, parc. č. 2222/123, parc. č. 2262/1, parc. č. 2262/2, parc. č. 2262/4, parc. č. 2266, parc. č. 2267, parc. č. 2631, parc. č. 2633/2 jsou pronajímané společnosti Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Zdislavice u Vlašimi, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

LV č. 108

1. Hodnota pozemků

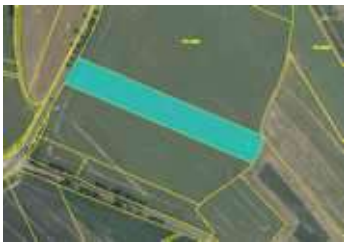
1.1. Pozemky Zdislavice u Vlašimi (okr. Benešov)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Vracovice, realizovaný prodej ze dne 24.11.2025, V-9702/2025-201**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2805, parc. č. 2683 a parc. č. 2804 v k.ú. Vracovice o výměře 13 572 m^2. K nesousedícím pozemkům vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,04
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K$_C$**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
515 000	13 572	37,95	1,02	**38,71**

Název: **k.ú. Chlum u Vlašimi, Zdislavice u Vlašimi a Bolina, realizovaný prodej ze dne 27.1.2026, V-643/2026-201**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 212/13, parc. č. 1567, parc. č. 212/9, parc. č. 1705, parc. č. 1519, parc. č. 1540, parc. č. 1541, parc. č. 1575, parc. č. 1620, parc. č. 1616, parc. č. 1551/8 a parc. č. 1551/12 v k.ú. Chlum u Vlašimi, parc. č. 224/2, parc. č. 637, parc. č. 314/85, parc. č. 217, parc. č. 639/47, parc. č. 224/7, parc. č. 215/1, parc. č. 215/2 a parc. č. 314/62 v k.ú. Zdislavice u Vlašimi, parc. č. 494 a parc. č. 495/26 v k.ú. Bolina o výměře 34 653 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,04
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 335 441	34 653	38,54	1,02	**39,31**

Název: **k.ú. Dubějovice, realizovaný prodej ze dne 27.10.2025, V-8802/2025-201**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 369/1, parc. č. 368, parc. č. 150/5 a parc. č. 364/9 v k.ú. Dubějovice o výměře 23 996 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
719 880	23 996	30,00	1,03	**30,90**

Minimální jednotková porovnávací cena	30,90 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	36,31 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	39,31 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	203	173	36,00		6 228
trvalý travní porost	204	317	36,00		11 412
trvalý travní porost	205	460	36,00		16 560
trvalý travní porost	206	568	36,00		20 448
trvalý travní porost	207	406	36,00		14 616
trvalý travní porost	208	496	36,00		17 856
orná půda	358	2 539	36,00		91 404
orná půda	410	2 730	36,00		98 280
orná půda	533/14	1 831	36,00		65 916
orná půda	621	1 802	36,00		64 872
trvalý travní porost	1101	1 363	36,00		49 068
trvalý travní porost	1105	2 471	36,00		88 956
trvalý travní porost	1377	2 657	36,00		95 652
trvalý travní porost	1378	2 461	36,00		88 596
trvalý travní porost	1379	3 612	36,00		130 032
orná půda	1642	1 374	36,00		49 464
orná půda	1643	1 565	36,00		56 340
orná půda	1644	1 403	36,00		50 508
trvalý travní porost	2146	158	36,00		5 688
vodní plocha	2222/23	48	36,00		1 728
vodní plocha	2222/36	262	36,00		9 432
trvalý travní porost	2222/80	11	36,00		396
trvalý travní porost	2222/123	1 406	36,00		50 616
trvalý travní porost	2262/1	33	36,00		1 188
trvalý travní porost	2262/2	138	36,00		4 968
trvalý travní porost	2262/4	69	36,00		2 484
orná půda	2631	3 090	36,00		111 240
orná půda	2633/2	3 874	36,00		139 464
Celková výměra pozemků		**37 317**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 343 412**

LV č. 69

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdislavice u Vlašimi (okr. Benešov)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Vracovice, realizovaný prodej ze dne 24.11.2025, V-9702/2025-201**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2805, parc. č. 2683 a parc. č. 2804 v k.ú. Vracovice o výměře 13 572 m^2. K nesousedícím pozemkům vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,04
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
515 000	13 572	37,95	1,04	**39,47**

Název: **k.ú. Chlum u Vlašimi, Zdislavice u Vlašimi a Bolina, realizovaný prodej ze dne 27.1.2026, V-643/2026-201**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 212/13, parc. č. 1567, parc. č. 212/9, parc. č. 1705, parc. č. 1519, parc. č. 1540, parc. č. 1541, parc. č. 1575, parc. č. 1620, parc. č. 1616, parc. č. 1551/8 a parc. č. 1551/12 v k.ú. Chlum u Vlašimi, parc. č. 224/2, parc. č. 637, parc. č. 314/85, parc. č. 217, parc. č. 639/47, parc. č. 224/7, parc. č. 215/1, parc. č. 215/2 a parc. č. 314/62 v k.ú. Zdislavice u Vlašimi, parc. č. 494 a parc. č. 495/26 v k.ú. Bolina o výměře 34 653 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,04
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 335 441	34 653	38,54	1,04	**40,08**

Název: **k.ú. Dubějovice, realizovaný prodej ze dne 27.10.2025, V-8802/2025-201**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 369/1, parc. č. 368, parc. č. 150/5 a parc. č. 364/9 v k.ú. Dubějovice o výměře 23 996 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
719 880	23 996	30,00	1,05	**31,50**

Minimální jednotková porovnávací cena	31,50 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	37,02 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	40,08 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2266	255	37,00	1 / 2	4 718
trvalý travní porost	2267	673	37,00	1 / 2	12 451
Obvyklá cena před korekcí ceny					17 169
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	13 735,20
Celková výměra pozemků		**928**	**Hodnota pozemků celkem**		**13 735**

Nájemní smlouva (k LV č. 108)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na pozemcích parc. č. 205, parc. č. 206, parc. č. 358, parc. č. 410, parc. č. 533/14, parc. č. 621, parc. č. 1101, parc. č. 1105, parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379, parc. č. 1642, parc. č. 1643, parc. č. 1644, parc. č. 2146, parc. č. 2222/80, parc. č. 2222/123, parc. č. 2262/1, parc. č. 2262/2, parc. č. 2262/4, parc. č. 2631 a parc. č. 2633/2 pro společnost Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice podle smlouvy č. 500620/221-2010/832 ze dne 20.1.2010 a dodatku ze dne 26.11.2024. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m^2]	jedn.nájemné [Kč/m^2]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájem				
35 615,00 m^2	0,43	15 197,-	0,00	15 197,-

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		15 197,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	100 %
Roční užitek: [Kč]	=	15 197,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

CB_U = 15 197,00 * $((1 + 10{,}0\ \%)^5 - 1) / (10{,}0\ \% * (1 + 10{,}0\ \%)^5)$

Hodnota věcného břemene činí = 57 608,59 Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 69)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/2 na pozemcích parc. č. 2266 a parc. č. 2267 pro společnost Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice podle smlouvy č. 500620/221-2010/832 ze dne 20.1.2010 a dodatku ze dne 26.11.2024. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m^2]	jedn.nájemné [Kč/m^2]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
nájem					
465,00 m^2	0,40	184,-	0,00		184,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					184,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	184,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_U = roční užitek * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)

CB_U = 184,00 * ((1 + 10,0 %)^5 - 1) / (10,0 % * (1 + 10,0 %)^5)

Hodnota věcného břemene činí = 697,50 Kč

Věcné břemeno (k LV č. 108)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení s povinností k pozemkům parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379 a parc. č. 621 ve prospěch společnosti Arelion Czech Republic a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 přikládaná 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 tísni. 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 obliby.

(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.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na

nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 108

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdislavice u Vlašimi (okr. Benešov) 1 343 412,- Kč

LV č. 108	
Obvyklá cena	**1 344 000 Kč**
slovy: Jeden milion tři sta čtyřicet čtyři tisíc Kč	

LV č. 69

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdislavice u Vlašimi (okr. Benešov) 13 735,- Kč

LV č. 69	
Obvyklá cena	**15 000 Kč**
slovy: Patnáct tisíc Kč	

Nájemní smlouva (k LV č. 108)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva 57 609,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 108)	
Obvyklá cena	**57 600 Kč**
slovy: Padesát sedm tisíc šest set Kč	

Nájemní smlouva (k LV č. 69)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva 698,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 69)	
Obvyklá cena	**700 Kč**
slovy: Sedm set Kč	

Věcné břemeno (k LV č. 108)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 108)	
Obvyklá cena	**10 000 Kč**
slovy: Deset tisíc Kč	

Hodnota pozemku	**1 357 147 Kč**
Věcné břemeno	**68 307 Kč**

Obvyklá cena	**1 359 000 Kč**

slovy: Jeden milion tři sta padesát devět tisíc Kč

Silné stránky

- přístup k části pozemků.

Slabé stránky

- přístup k části pozemků,
- přes pozemky parc. č. 1379, parc. č. 1378, parc. č. 1377, parc. č. 621, parc. č. 1101 a parc. č. 1105 vede nadzemní vedení VN,
- soubor nesousedících pozemků.

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. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, 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:

- pozemků parc. č. 203 (trvalý travní porost), parc. č. 204 (trvalý travní porost), parc. č. 205 (trvalý travní porost), parc. č. 206 (trvalý travní porost), parc. č. 207 (trvalý travní porost), parc. č. 208 (trvalý travní porost), parc. č. 358 (orná půda), parc. č. 410 (orná půda), parc. č. 533/14 (orná půda), parc. č. 621 (orná půda), parc. č. 1101 (trvalý travní porost), parc. č. 1105 (trvalý travní porost), parc. č. 1377 (trvalý travní porost), parc. č. 1378 (trvalý travní porost), parc. č. 1379 (trvalý travní porost), parc. č. 1642 (orná půda), parc. č. 1643 (orná půda), parc. č. 1644 (orná půda), parc. č. 2146 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/23 (vodní plocha), parc. č. 2222/36 (vodní plocha), parc. č. 2222/80 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/123 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/4 (trvalý travní porost), parc. č. 2631 (orná půda) a parc. č. 2633/2 (orná půda) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 108,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 2266 (trvalý travní porost) a parc. č. 2267 (trvalý travní porost) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 69.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemků parc. č. 203 (trvalý travní porost), parc. č. 204 (trvalý travní porost), parc. č. 205 (trvalý travní porost), parc. č. 206 (trvalý travní porost), parc. č. 207 (trvalý travní porost), parc. č. 208 (trvalý travní porost), parc. č. 358 (orná půda), parc. č. 410 (orná půda), parc. č. 533/14 (orná půda), parc. č. 621 (orná půda), parc. č. 1101 (trvalý travní porost), parc. č. 1105 (trvalý travní porost), parc. č. 1377 (trvalý travní porost), parc. č. 1378 (trvalý travní porost), parc. č. 1379 (trvalý travní porost), parc. č. 1642 (orná půda), parc. č. 1643 (orná půda), parc. č. 1644 (orná půda), parc. č. 2146 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/23 (vodní plocha), parc. č. 2222/36 (vodní plocha), parc. č. 2222/80 (trvalý travní porost), parc. č. 2222/123 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/1 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2262/4 (trvalý travní porost), parc. č. 2631 (orná půda) a parc. č. 2633/2 (orná půda) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 108,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 2266 (trvalý travní porost) a parc. č. 2267 (trvalý travní porost) v kat. území Zdislavice u Vlašimi, obec Zdislavice, okres Benešov, zapsáno na LV 69.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.344.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč.**

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

A) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívajíc ve zřizování a provozování vedení s povinností k pozemkům parc. č. 1377, parc. č. 1378, parc. č. 1379 a parc. č. 621 ve prospěch společnosti Arelion Czech Republic a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **10.000,- Kč**.

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **57.600,- Kč.**

B) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Výrobně-obchodní družstvo Zdislavice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **700,- Kč.**

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.276.400,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **14.300,- Kč.**

Obvyklá cena	**1 359 000 Kč**
slovy: Jeden milion tři sta padesát devět 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. 69	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 108	7
Snímek katastrální mapy	7
Ortofotomapa	7
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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. Lukáš Hofbauer
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 prvého 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 055295/2026.

V Praze 07.09.2026

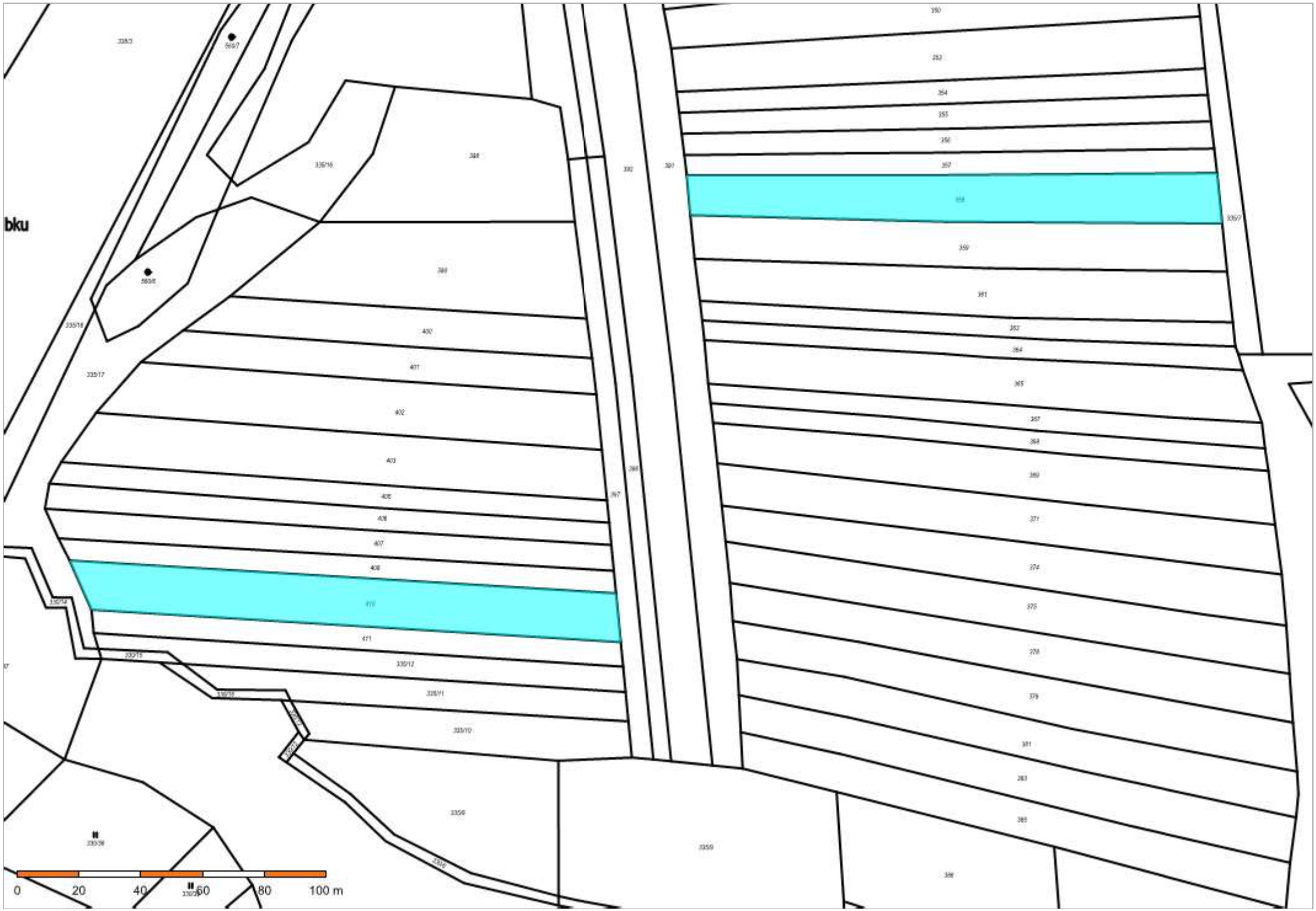
JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.

Digitally signed by
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.08
23:19:52 +02'00'

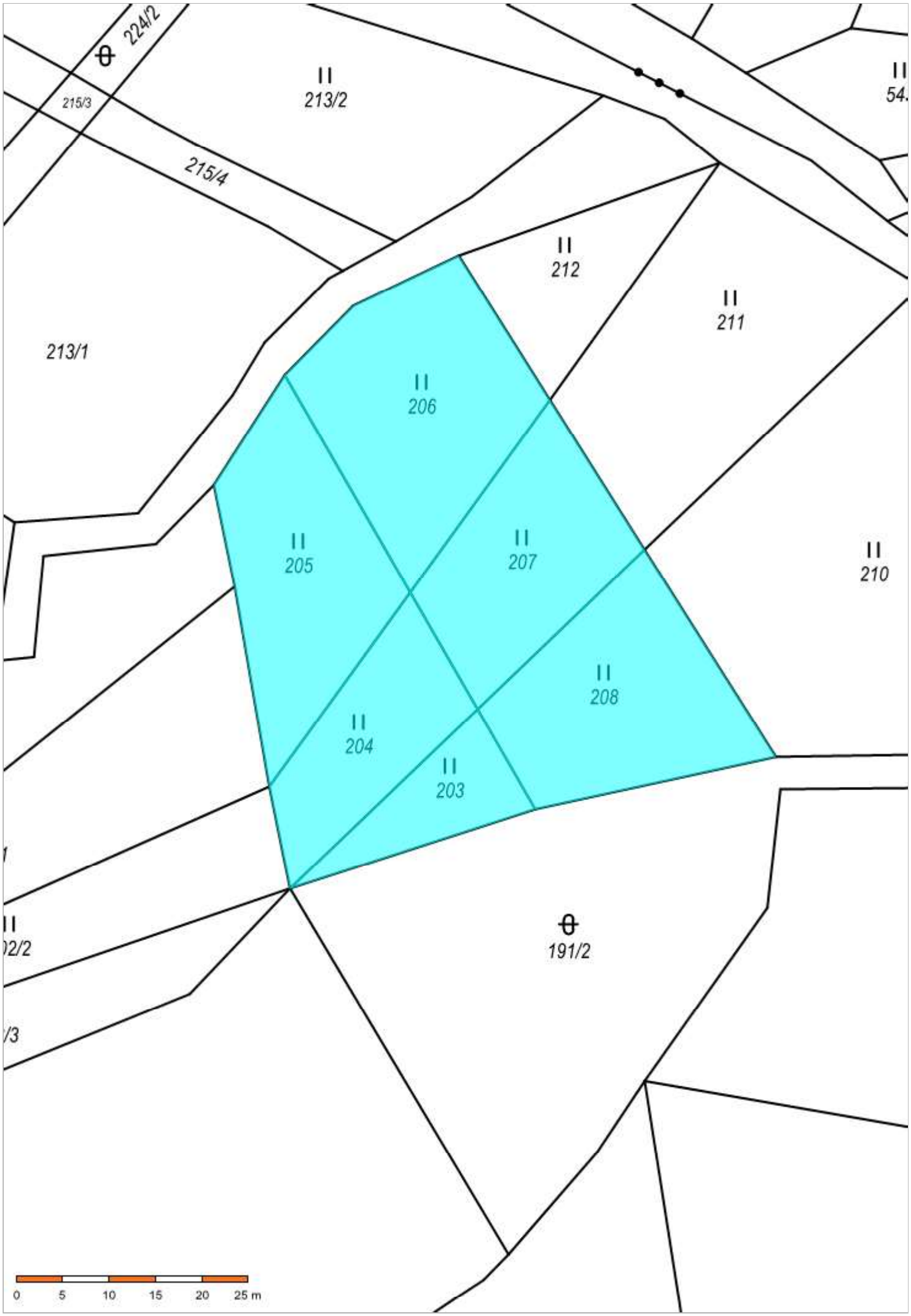
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

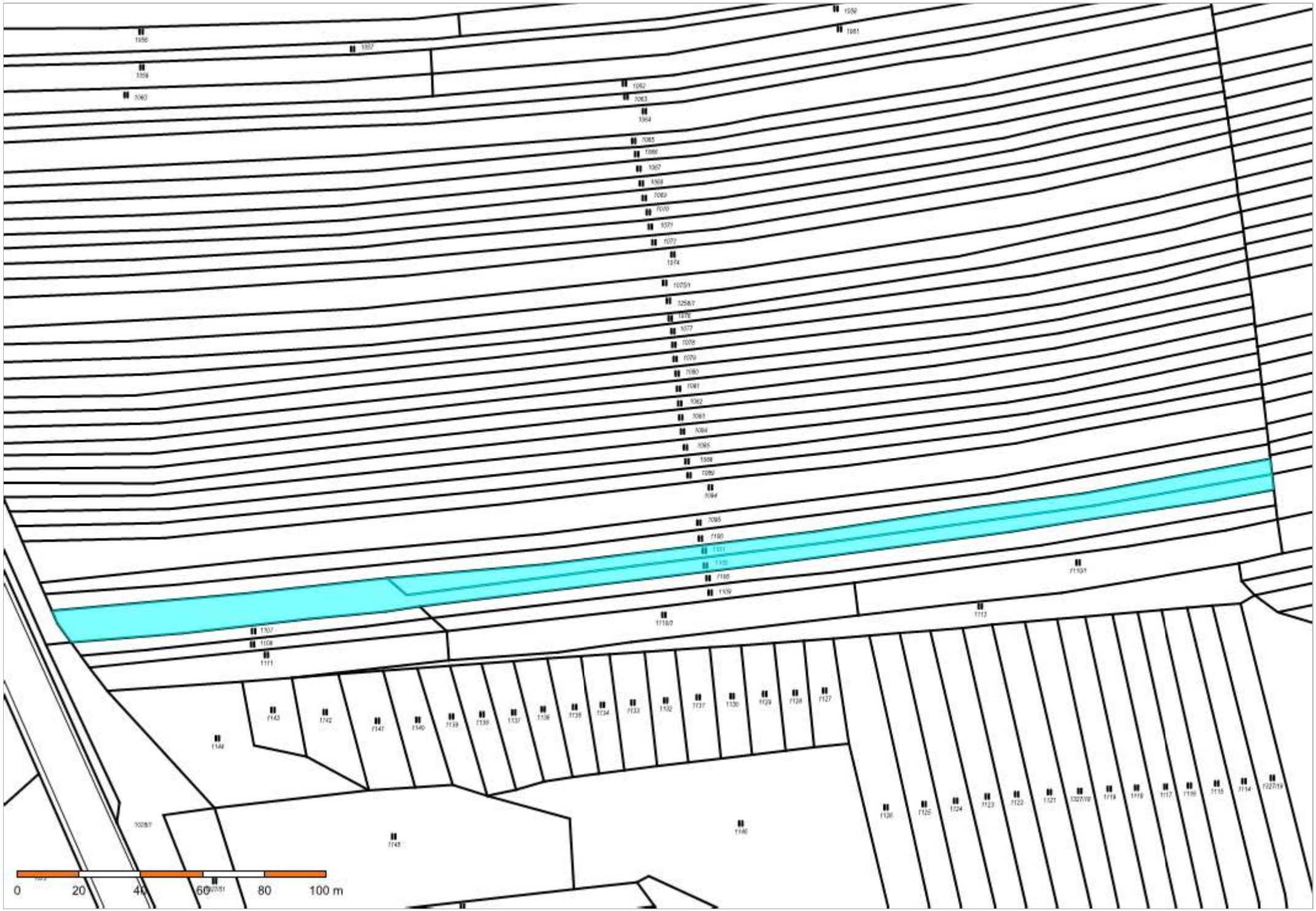
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

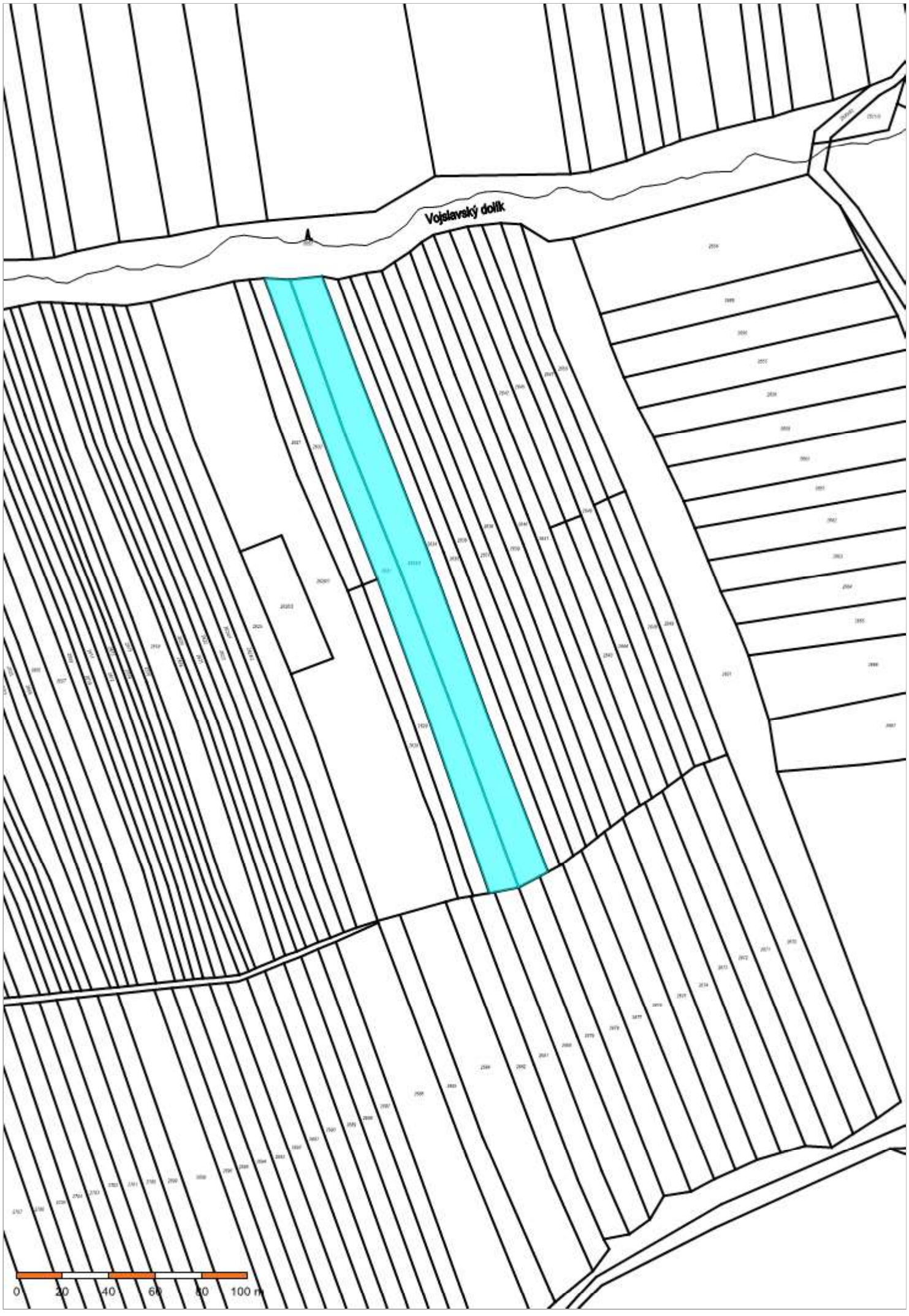

bku
0
20
40
60
80
100 m


0
20
40
60
80
100 m


224/2
215/3
213/2
215/4
212
211
213/1
206
205
207
210
208
204
203
191/2
0
5
10
15
20
25 m


0
50
100
150
200 m


0
20
40
60
80
100 m


Vojslavský dolík
0
20
40
60
80
100 m


2160
2158
2156
2155
2154
2153
2151
2150
2149
2148
2265
2266
2272
2273
2200/1
2264
2267
2271
2274
2222/110
2282
2222/129
2222/42
2222/43
2222/111
2222/112
2222/113
2222/114
2222/115
2222/116
2222/117
2222/118
2222/119
2222/120
2222/121
2222/122
2222/123
2222/124
2283
2200/2
2222/79
2222/24
2222/2
2222/68
2222/69
2222/70
2222/71
2222/72
2222/73
2222/74
2222/75
2222/76
2319
2316
2315
2308
2307
2304
2303
2300
2299
2262/5
2222/80
2222/26
2262/4
2262/7
2262/3
2262/1
2222/38
2859/1
2069/2
2296
2295
2292
1664/42
0
10
20
30
40
50 m

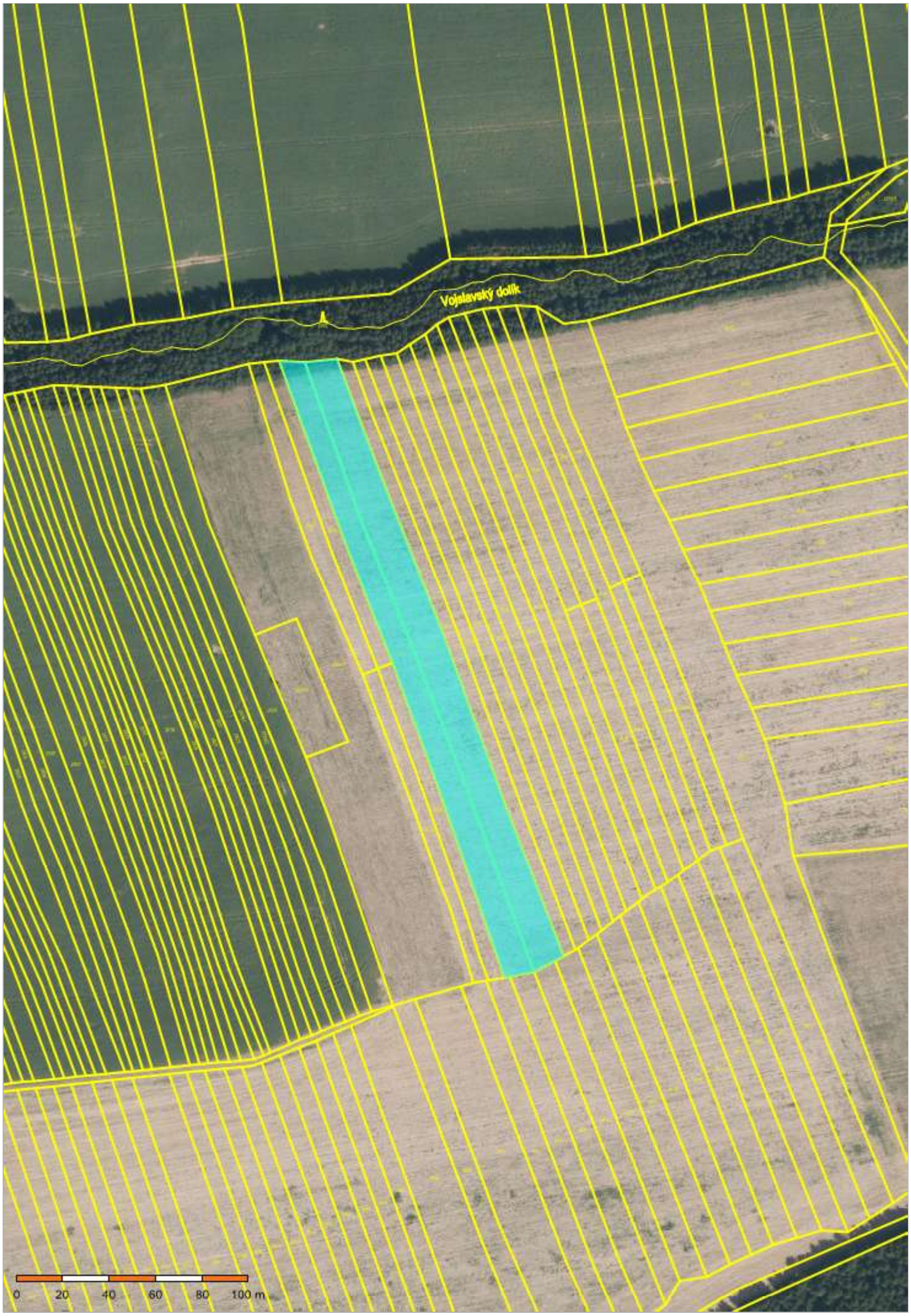

U doubku
0
20
40
60
80
100 m

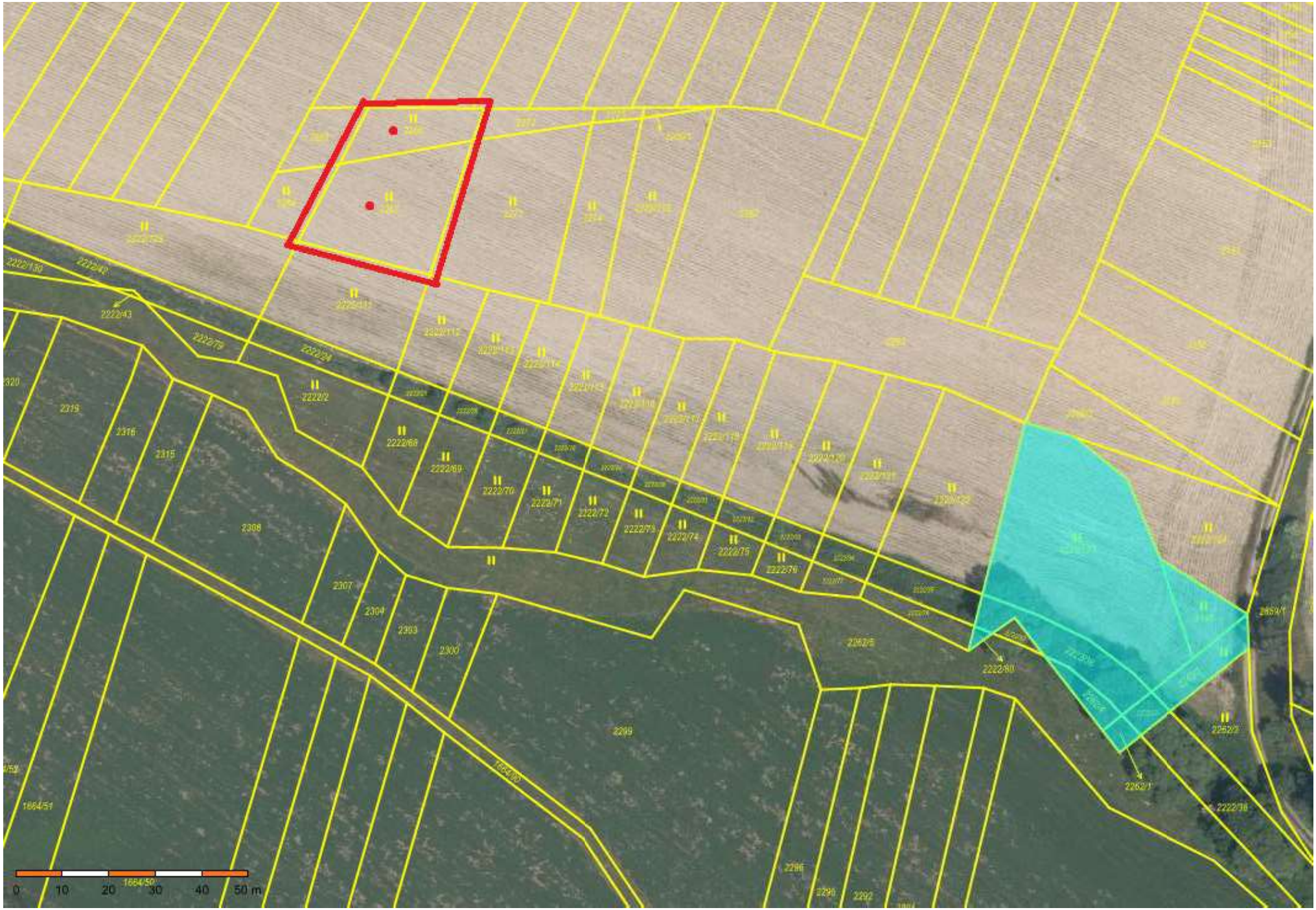

0
20
40
60
80
100 m

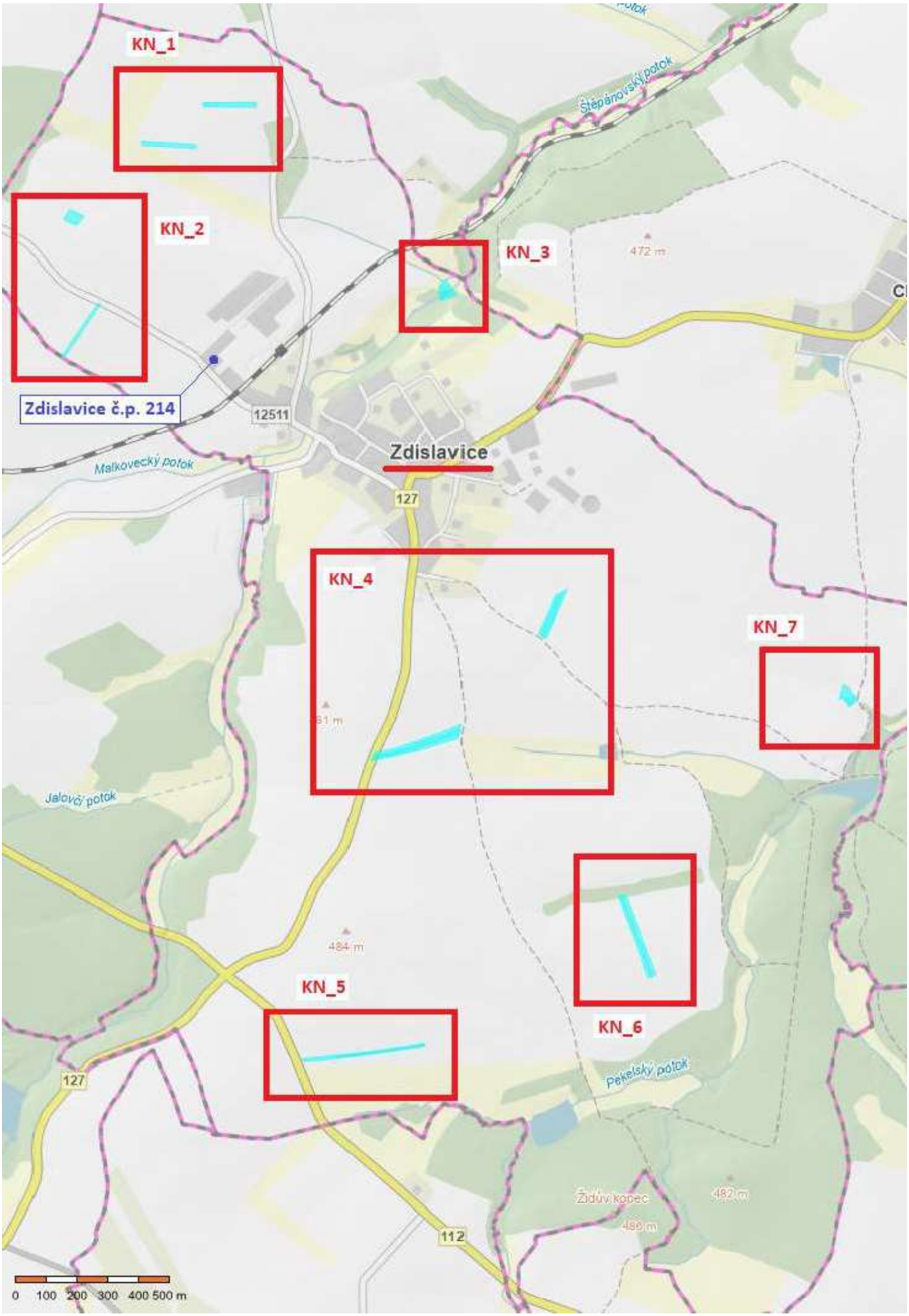

541/1
542
552
551
550
549
548
547/2
547/1
546
545
544
543
1815/4
1733
1784
2629
224/1
213/2
215/4
224/7
213/1
212
211
1730/3
206
205
207
210
208
204
203
209
1731
214
201
202/1
202/2
202/3
191/2
199/2
152/3
188/1
199/1
187/1
184/2
184/3
Kutál
Štěpánovský potok
Štěpánovský potok
0
10
20
30
40
50 m

0
50
100
150
200 m

0
20
40
60
80
100 m


Vojslavský dolík
0
20
40
60
80
100 m


2222/43
2222/79
2222/24
2222/2
2222/68
2222/69
2222/70
2222/71
2222/72
2222/73
2222/74
2222/75
2222/76
2222/80
2319
2316
2315
2308
2307
2304
2303
2300
2299
2262/1
2222/36
2296
2290
2292
0
10
20
30
40
50 m


KN_1
KN_2
KN_3
KN_4
KN_5
KN_6
KN_7
Zdislavice č.p. 214
Zdislavice
12511
127
127
112
Malkovecký potok
Štěpánovský potok
Jalovčí potok
Pekelský potok
Židův kopec
472 m
484 m
482 m
0 100 200 300 400 500 m



















