ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020734/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu, garáže a pozemků Mokrovraty pro exekuční řízení č.j. 091 EX 09467/21.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutorka**
	Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

OBVYKLÁ CENA	**1 491 000 Kč**

Počet stran: 33 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 20.5.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 20.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě č.p. 131 Mokrovraty, způsob využití: rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 156/1 (LV 383) a na stavbě bez čp/če, způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 156/3 (LV 383) a parc. č. St. 156/4 (LV 677) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, část obce Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 400,

- pozemku parc. č. St. 156/4 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez čp/če, způsob využití: garáž (LV 400) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 677,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 17/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Pouště, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 290.

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 26.3.2026.

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 soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.3.2026 pod č.j. 091 EX 09467/21-083,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.3.2026,

- list vlastnictví č. 400 ze dne 9.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 677 ze dne 9.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 290 ze dne 9.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.3.2026, 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 11.3.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 10.3.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5403/2025-211. Podání k okamžiku 1.7.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1786/2025-211. Podání k okamžiku 4.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1611584,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2533/2026-211. Podání k okamžiku 1.4.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9477/2025-211. Podání k okamžiku 19.11.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-52/2026-211. Podání k okamžiku 6.1.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6213/2025-211. Podání k okamžiku 30.7.2025,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1880/2026-211. Podání k okamžiku 12.3.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6187/2025-211. Podání k okamžiku 28.7.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9120/2025-210. Podání k okamžiku 22.8.2025,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7159/2025-211. Podání k okamžiku 1.9.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1027/2025-211. Podání k okamžiku 10.2.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10332/2025-211. Podání k okamžiku 17.12.2025,

- územní plán obce Mokrovraty,

- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Františka Hausnera, který podal částečné informace a částečně umožnil vnitřní ohledání.

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 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 (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.

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

A) LV 400 - Rodinný dům Mokrovraty

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Mokrovraty, k.ú. Mokrovraty
adresa nemovité věci: Mokrovraty 131, 262 03 Mokrovraty

B) LV 677 + LV 400 - Garáž a pozemek Mokrovraty

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Mokrovraty, k.ú. Mokrovraty
adresa nemovité věci: Mokrovraty, 262 03 Mokrovraty

C) LV 290 - Pozemek Pouště

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Mokrovraty, k.ú. Pouště
adresa nemovité věci: Pouště, 262 03 Pouště

Místopis

Obec Mokrovraty se nachází ve Středočeském kraji, cca 6 km severovýchodně od města Dobříš, cca 4 km severozápadně od města Nový Knín a cca 8 km jihozápadně od města Mníšek pod Brdy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení v místě a širší nabídkou občanského vybavení v blízkém okolí. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází knihovna, fotbalové hřiště a restaurace. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Mokrovraty č.p. 131 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Mokrovraty" se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Mokrovraty" se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v extravilánu obce Mokrovraty-Pouště v blízkosti vodního toku Kocába.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 356/4	Obec Mokrovraty, č. p. 92, 26203 Mokrovraty
parc. č. 353/14	Podílové spoluvlastnictví (Listík Jiří, č. p. 162, 26203 Malá Hraštice, Listík Miroslav, č. p. 154, 26203 Mokrovraty)
parc. č. St. 156/1	Listík Miroslav, č. p. 154, 26203 Mokrovraty

parc. č. St. 156/2 Prokopová Jana, Ovčí hájek 2163/24, Stodůlky, 15800 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

A) LV 400 - Rodinný dům Mokrovraty

Jedná se o samostatně stojící, patrový, částečně podsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Rodinný dům je cca 4 roky neobývaný. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek (bobrovka). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá (1. NP) a z části plastová (2. NP). Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou břízolitové. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP rodinného domu se nachází kotelna.
V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 2+1 se sociálním zázemím (koupelna, WC). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba, koberce nebo prkenná podlaha. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v původním stavu.
Ve 2. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 2+1 se sociálním zázemím (koupelna, WC). Interiéry jsou po částečné modernizaci (cca před 4-8 lety). Nebylo umožněno vnitřní ohledání.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Kanalizace se nachází na hranici pozemku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťují krbová kamna na tuhá paliva a klimatizace (2. NP). Vytápění 1. NP není zajištěno. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 156/1 (LV 383) stojí stavba rodinného domu č.p. 131. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 217 m^2. Zastavěná plocha domu je 134 m^2. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 353/14 (LV 383) o výměře 769 m^2, parc. č. 744 (LV 383) o výměře 5 m^2 a parc. č. St. 156/3 (LV 383) o výměře 13 m^2, které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 1 004 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a oplocené. Pozemky nejsou předmětem ocenění. Přístup k rodinnému domu je přes pozemky v soukromém vlastnictví. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 356/4, který je ve vlastnictví obce Mokrovraty.

Součástí nemovité věci jsou IS, septik. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

B) LV 677 + LV 400 - Garáž a pozemek Mokrovraty

Jedná se o řadovou, krajní přízemní stavbu bez čp/če. V Katastru je stavba vedená jako garáž, ale ve skutečnosti se stavba jako garáž nedá využít. Stavba je v zanedbaném stavu. Stavba bez čp/če stojí na pozemcích parc. č. St. 156/3 (LV 383) o výměře 13 m^2 a parc. č. St. 156/4 (LV 677) o výměře 11 m^2. Pozemek parc. č. St. 156/3 není předmětem ocenění. Přístup k nemovité věci je přes pozemky v

soukromém vlastnictví.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

C) LV 290 - Pozemek Pouště

Jedná se o pozemek parc. č. St. 17/1, který je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 996 m^2. Na pozemku se nacházejí zbytky kamenné stavby. Pozemek je v územním plánu obce Mokrovraty vedený jako plochy veřejných prostranství. Přístup na pozemek je přes pozemky v soukromém vlastnictví.

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

Příslušenstvím nemovité věci jsou zbytky stavby. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.3.2026 za účasti povinného p. Františka Hausnera, který podal částečné informace a částečně umožnil vnitřní ohledání rodinného domu (pouze 1. NP).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba garáže byla dle sdělení vlastníka rozdělena dle pozemků parc. č. St. 156/3 a parc. č. 156/4 a nelze jí užívat dohromady jako garáž, protože byla rozdělena.	

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
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 popisu nemovité věci (pozemků) 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, 3, 3, 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:

Rodinný dům
- velikost pozemku od 500 m^2 do 1 500 m^2,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Mokrovraty o okolí cca do 5 km.

Garáž
- typ stavby: garáž,
- lokalita: Mokrovraty o okolí cca do 10 km.

Pozemky
- druh pozemku: trvalý travní porost, ostatní plocha, zahrada, orná půda,
- lokalita: Mokrovraty o okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) LV 400 - Rodinný dům Mokrovraty

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mokrovraty (LV 383)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Malá Hraštice, zdroj realizovaný prodej z 19.11.2025 (V-9477/2025-211)**
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 74/23 nacházející se v katastrálním území Malá Hraštice. Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost o výměře 1 100 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
5 990 000	1 100	5 445,45	0,48	**2 613,82**

Název:	**Pozemky Rybníky, zdroj realizovaný prodej z 6.1.2026 (V-52/2026-211)**
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 235/13, parc. č. 235/8 nacházející se v katastrálním území Rybníky. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda o celkové výměře 1 212 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 990 000	1 212	4 117,16	0,49	**2 017,41**

Název:	**Pozemek Nová Ves pod Pleší, zdroj realizovaný prodej z 30.7.2025 (V-6213/2025-211)**
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 561/63 nacházející se v katastrálním území Nová Ves pod Pleší. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 798 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
4 800 000	798	6 015,04	0,44	**2 646,62**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 017,41 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 425,95 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 646,62 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]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 156/1	217	2 425,95		526 431
zahrada	353/4	769	2 425,95		1 865 556
ostatní plocha	744	5	2 425,95		12 130
zastavěná plocha a nádvoří	St. 156/3	13	2 425,95		31 537
Celková výměra pozemků		**1 004**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 435 654**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 131 Mokrovraty

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	134,00 m^2
Výměra pozemku:	1 004,00 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 Malá Hraštice

Lokalita: č.p. 133

Popis: Dvougenerační dům o velikosti 6+2, který se nachází v obci Malá Hraštice jen pár minut od Mníšku pod Brdy. Rodinný dům lze rozdělit na dvě samostatné jednotky. Nemovitost se momentálně nachází ve stavu před kompletní rekonstrukcí. Dům je členěn do tří nadzemních podlaží, kdy v 1. NP máme k dispozici garáž, dílnu, technické zázemí domu, prádelnu, skladové prostory pro sezónní záležitosti. V rámci 2. NP máme k dispozici obývací pokoj, samostatnou kuchyň, koupelnu s vanou, toaletu, dva samostatné pokoje, balkon s výhledem do přední části zahrady, chodba s verandou. V 3. NP máme k dispozici obývací pokoj, samostatnou kuchyň, dva pokoje, koupelnu s rohovou vanou s prostorem na pračku, bojler na ohřev vody, toaletu a z chodby nechybí přístup na terasu s výhledem do zadní části zahrady. Z inženýrských sítí je dostupná el. energie, obecní vodovod, kanalizace. Na zahradě k dispozici kopaná studna ve hloubce 12 metrů. K dispozici je i původní jímka. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva (dřevo) s rozvodem po celém domě do radiátorů. Ohřev vody zabezpečuje bojler. Kolem domu je rovinatá udržovaná zahrada s posezením v altánku a kůlna pro uskladnění zahradnického nářadí.

Pozemek: 1 142,00 m^2

Zastavěná plocha: 131,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,99



Zdroj: realizovaný prodej z 1.7.2025 (V-5403/2025-211)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
7 490 000 Kč	0,94	**7 040 600 Kč**

2. Rodinný dům Stará Huť

Lokalita: Čsl. Armády č.p. 335

Popis: Dvoupatrový rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 3+kk, který se nachází v klidné lokalitě obce Stará Huť, ulice Čsl. Armády. Částečně podsklepený dům na pozemku o celkové rozloze 860 m2, byl kolaudován v roce 1965, je v udržovaném stavu, má plastová okna a v každém podlaží samostatnou bytovou jednotku se třemi

pokoji a koupelnou + WC (každá jednotka 63 m2 podlahové plochy). Vytápění a ohřev teplé vody zajištěno společným plynovým kotlem. Bezproblémové parkovaní na oploceném pozemku u domu, kde se dále nachází zděný zahradní domek s letní kuchyní, kolny a dřevník. Protože je společný vstup do obou bytových jednotek a jednotky nejsou stavebně od sebe odděleny, je dům ideální jako dvougenerační bydlení.

Pozemek: 860,00 m^2
Zastavěná plocha: 106,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z 4.3.2025 (V-1786/2025-211)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 650 000 Kč	0,81	**5 386 500 Kč**

3. Rodinný dům Stará Huť

Lokalita: Krátká č.p. 267

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Stará Huť v ulici Krátká č.p. 267. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou z části plastová (1. NP) a z části dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 664 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž s kůlnou a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 664,00 m^2
Zastavěná plocha: 85,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,30
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,04



Zdroj: realizovaný prodej z 1.4.2026 (V-2533/2026-211)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 900 000 Kč	1,10	**6 490 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Malá Hraštice											7 040 600,-
7 490 000,-	1	7 490 000,-	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,99	0,94	
2. Rodinný dům Stará Huť											5 386 500,-
6 650 000,-	1	6 650 000,-	1,10	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	1,02	0,81	
3. Rodinný dům Stará Huť											6 490 000,-
5 900 000,-	1	5 900 000,-	1,00	1,30	0,90	1,00	0,90	1,00	1,04	1,10	

Minimální jednotková porovnávací cena	5 386 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 305 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 040 600 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**6 305 700 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		6 305 700,00
Pozemky na LV 383		- 2 435 654,00
	=	3 870 046,00
Riziko přístupu		* 0,90
	=	3 483 041,40
Velikost spoluvlastnického podílu		* 1,00 / 2,00
	=	1 741 520,70
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80
	=	1 393 216,56
Výsledná porovnávací hodnota		**1 393 217 Kč**

B) LV 677 + LV 400 - Garáž a pozemek Mokrovraty

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. St. 156/3 Mokrovraty (LV 383)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Malá Hraštice, zdroj realizovaný prodej z 19.11.2025 (V-9477/2025-211)**

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 74/23 nacházející se v katastrálním území Malá Hraštice. Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost o výměře 1 100 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
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]
5 990 000	1 100	5 445,45	0,48	**2 613,82**

Název: **Pozemky Rybníky, zdroj realizovaný prodej z 6.1.2026 (V-52/2026-211)**

Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 235/13, parc. č. 235/8 nacházející se v katastrálním území Rybníky. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda o celkové výměře 1 212 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
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]
4 990 000	1 212	4 117,16	0,49	**2 017,41**

Název: **Pozemek Nová Ves pod Pleší, zdroj realizovaný prodej z 30.7.2025 (V-6213/2025-211)**

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 561/63 nacházející se v katastrálním území Nová Ves pod Pleší. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 798 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,80
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]
4 800 000	798	6 015,04	0,44	**2 646,62**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 017,41 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 425,95 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 646,62 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 156/3	13	2 425,95		31 537
Celková výměra pozemků		**13**	**Hodnota pozemků celkem**		**31 537**

1.2. Pozemek parc. č. St. 156/4 Mokrovraty (LV 677)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 156/4	11	2 425,95		26 685
Celková výměra pozemků		**11**	**Hodnota pozemků celkem**		**26 685**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez čp/če Mokrovraty

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	24,00 m^2
Výměra pozemku:	11,00 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. V koeficentu je zohledněna skutečnost, že nelze garáž kvůli faktickému rozdělení užívat plnohodnotně.

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. Garáž Dobříš

Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce bez čp/če. Střecha garáže je plochá. Na střeše jsou žlaby. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 33,00 m^2

Zastavěná plocha: 23,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 12.3.2026 (V-1880/2026-211)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
500 000 Kč	0,29	**145 000 Kč**

2. Garáž Dobříš

Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce bez čp/če. Střecha garáže je plochá. Na střeše jsou žlaby. Vjezdová vrata jsou plechová vyklápěcí. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 26,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 28.7.2025 (V-6187/2025-211)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
650 000 Kč	0,30	**195 000 Kč**

3. Garáž Mníšek pod Brdy

Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce bez čp/če. Střecha garáže je plochá. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.

Pozemek: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,60



K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 22.8.2025 (V-9120/2025-210)
K6 Celkový stav	0,60	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	**Celkový koeficient KC**	**Upravená cena**
550 000 Kč	0,30	**165 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Garáž Dobříš											145 000,-
500 000,-	1	500 000,-	1,00	1,00	0,80	0,60	1,00	0,60	1,00	0,29	
2. Garáž Dobříš											195 000,-
650 000,-	1	650 000,-	1,05	1,00	0,80	0,60	1,00	0,60	1,00	0,30	
3. Garáž Mníšek pod Brdy											165 000,-
550 000,-	1	550 000,-	1,05	1,00	0,80	0,60	1,00	0,60	1,00	0,30	

Minimální jednotková porovnávací cena	145 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	168 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	195 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**168 333 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		168 333,00
Pozemek parc. č. St. 156/3 (LV 383)		- 31 537,00
	=	136 796,00
Riziko přístupu		* 0,90
	=	123 116,40
Velikost spoluvlastnického podílu		* 1,00 / 2,00
	=	61 558,20
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80
	=	49 246,56
Výsledná porovnávací hodnota		**49 247 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 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.

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 K1 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.

C) LV 290 - Pozemek Pouště

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Pouště
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky Sudovice, zdroj realizovaný prodej z 1.9.2025 (V-7159/2025-211)**
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 45/57 a parc. č. 45/58 nacházející se v katastrálním území Sudovice. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako ostatní plocha o celkové výměře 470 m^2. Přístup na pozemky je přes pozemky ve vlastnictví města nebo Středočeského kraje.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	0,70
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
211 500	470	450,00	0,49	**220,50**

Název: **Pozemky Starý Knín, zdroj realizovaný prodej z 10.2.2025 (V-1027/2025-211)**
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 733/8, parc. č. 769/10 a parc. č. 105/10 nacházející se v katastrálním území Starý Knín. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako ostatní plocha a vodní plocha o celkové výměře 101 m^2. Přístup na pozemky je přes pozemky města Nový Knín.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,70
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
50 500	101	500,00	0,50	**250,00**

Název:	**Pozemek Starý Knín, zdroj realizovaný prodej z 17.12.2025 (V-10332/2025-211)**			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 5/1 nacházející se v katastrálním území Starý Knín. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 078 m^2. Přístup na pozemek je přes pozemek města Nový Knín.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,70		
dopravní dostupnost -		0,80		
možnost zastavění poz. -		0,60		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
539 000	1 078	500,00	0,30	**150,00**



Minimální jednotková porovnávací cena	150,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	206,83 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	250,00 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]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 17/1	996	206,83		206 003
Obvyklá cena před korekcí ceny					206 003
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 3,00 =	68 667,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu				* 0,70 =	48 067,37
Celková výměra pozemků		**996**	**Hodnota pozemků celkem**		**48 067**

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 400 - Rodinný dům Mokrovraty

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mokrovraty (LV 383)	2 435 654,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 131 Mokrovraty	1 393 217,- Kč

A) LV 400 - Rodinný dům Mokrovraty

Obvyklá cena **1 395 000 Kč**

slovy: Jeden milion tři sta devadesát pět tisíc Kč

B) LV 677 + LV 400 - Garáž a pozemek Mokrovraty

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc. č. St. 156/3 Mokrovraty (LV 383)	31 537,- Kč
1.2. Pozemek parc. č. St. 156/4 Mokrovraty (LV 677)	26 685,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez čp/če Mokrovraty	49 247,- Kč

B) LV 677 + LV 400 - Garáž a pozemek Mokrovraty

Obvyklá cena **48 000 Kč**

slovy: Čtyřicet osm tisíc Kč

C) LV 290 - Pozemek Pouště

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Pouště	48 067,- Kč

C) LV 290 - Pozemek Pouště

Obvyklá cena **48 000 Kč**

slovy: Čtyřicet osm tisíc Kč

Obvyklá cena **1 491 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta devadesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost.

Slabé stránky

- RD bez pozemku,
- stavebně-technický stav garáže a využití stavby,
- riziko přístupu.

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, Mapio.cz). 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:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě č.p. 131 Mokrovraty, způsob využití: rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 156/1 (LV 383) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, část obce Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 400,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě bez čp/če, způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 156/3 (LV 383) a parc. č. St. 156/4 (LV 677) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 400, včetně pozemku parc. č. St. 156/4 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez čp/če, způsob využití: garáž (LV 400) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 677,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 17/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Pouště, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 290.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.395.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,-Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě č.p. 131 Mokrovraty, způsob využití: rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 156/1 (LV 383) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, část obce Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 400,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na stavbě bez čp/če, způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 156/3 (LV 383) a parc. č. St. 156/4 (LV 677) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 400, včetně pozemku parc. č. St. 156/4 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez čp/če, způsob využití: garáž (LV 400) v kat. území Mokrovraty, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 677,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 17/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Pouště, obec Mokrovraty, okres Příbram, zapsáno na LV 290.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - nezjištěno.

B) - nezjištěno.

C) - zbytky stavby.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.395.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,-Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,-Kč.**

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

C) - nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 491 000 Kč**
slovy: Jeden milion čtyři sta devadesát jedna tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 400	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 677	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 290	7
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	7
Výřez a legenda územního plánu	1

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 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 020734/2026.

V Praze 20.5.2026

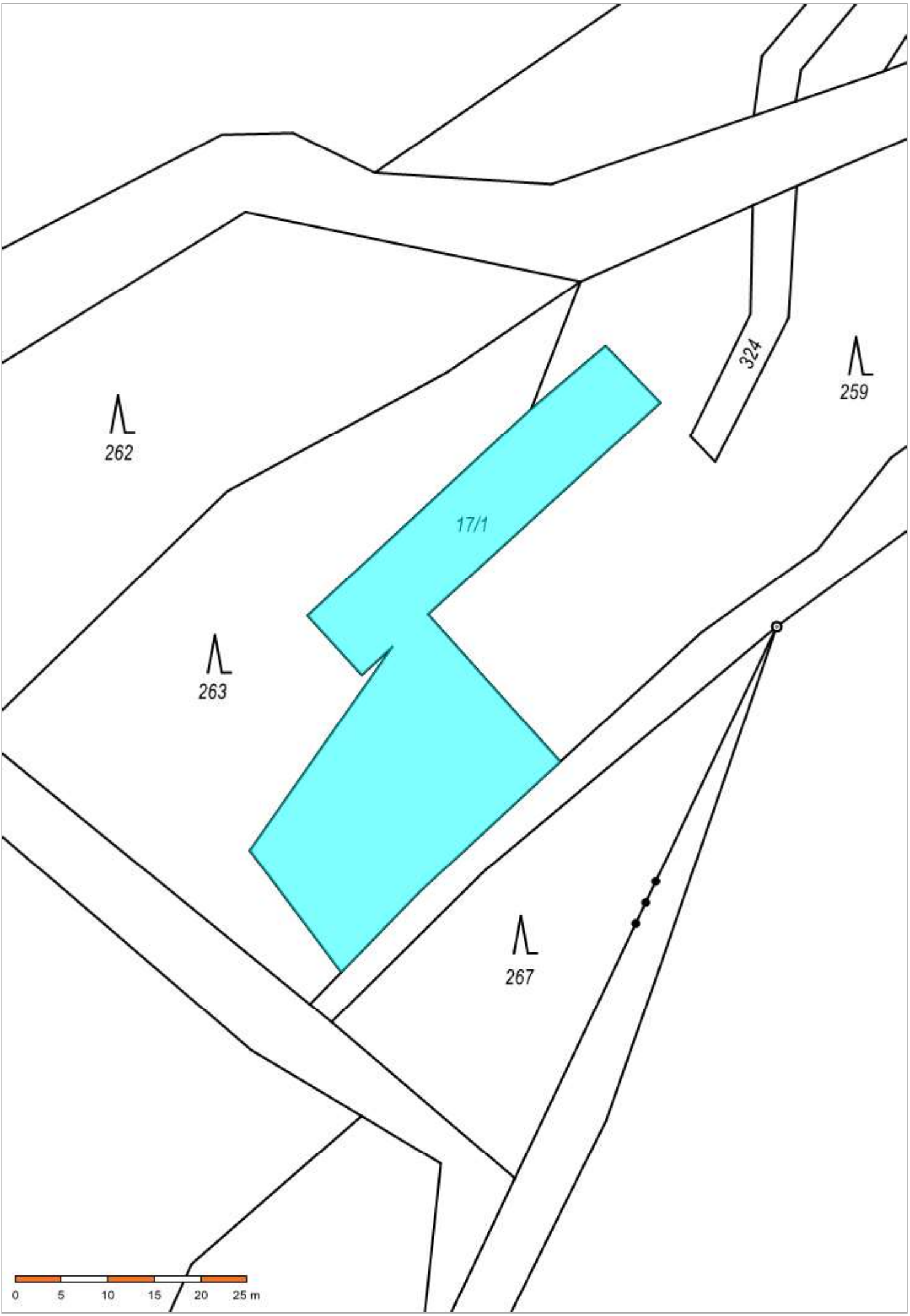
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.20 18:59:14 +02'00'

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

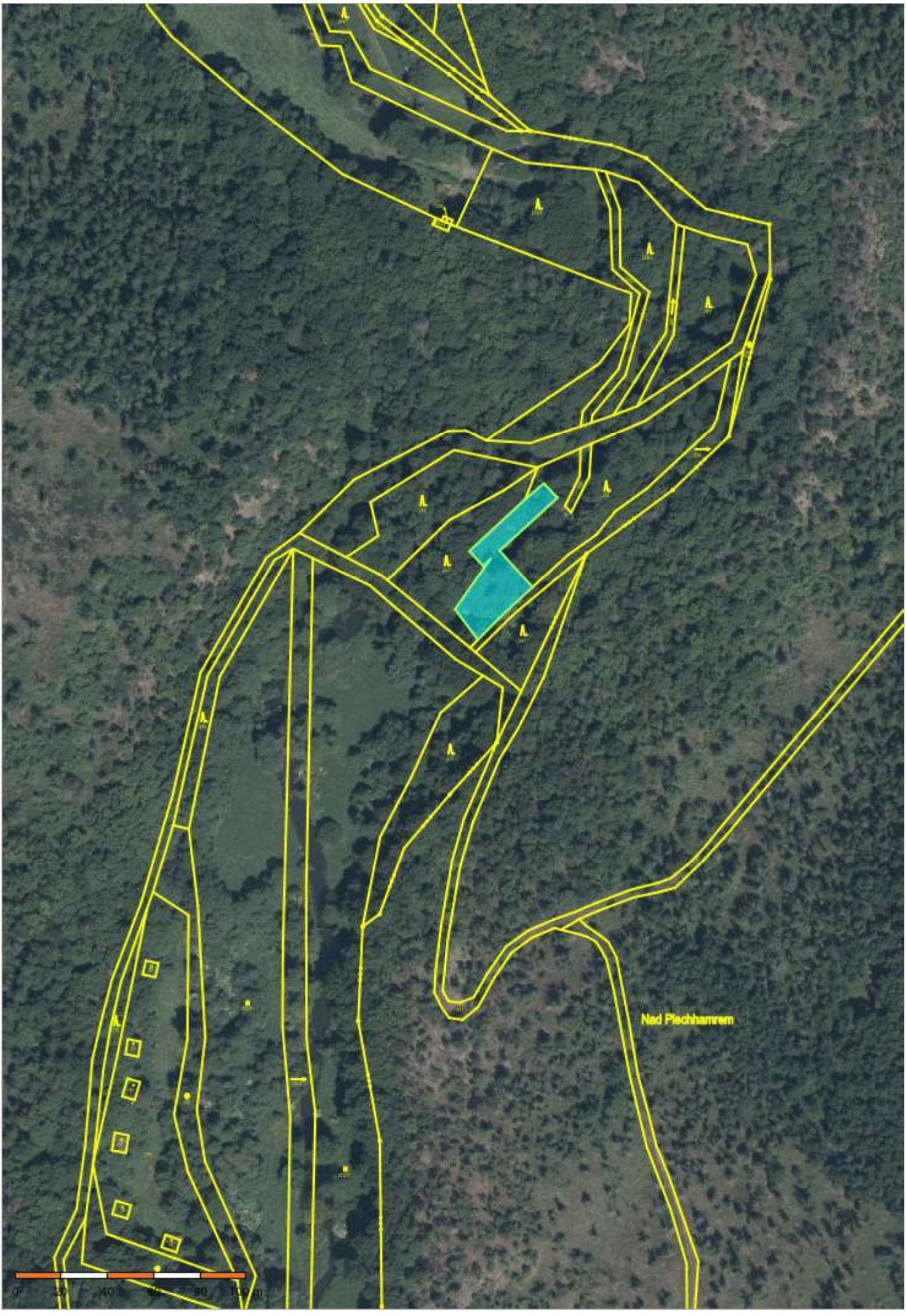
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

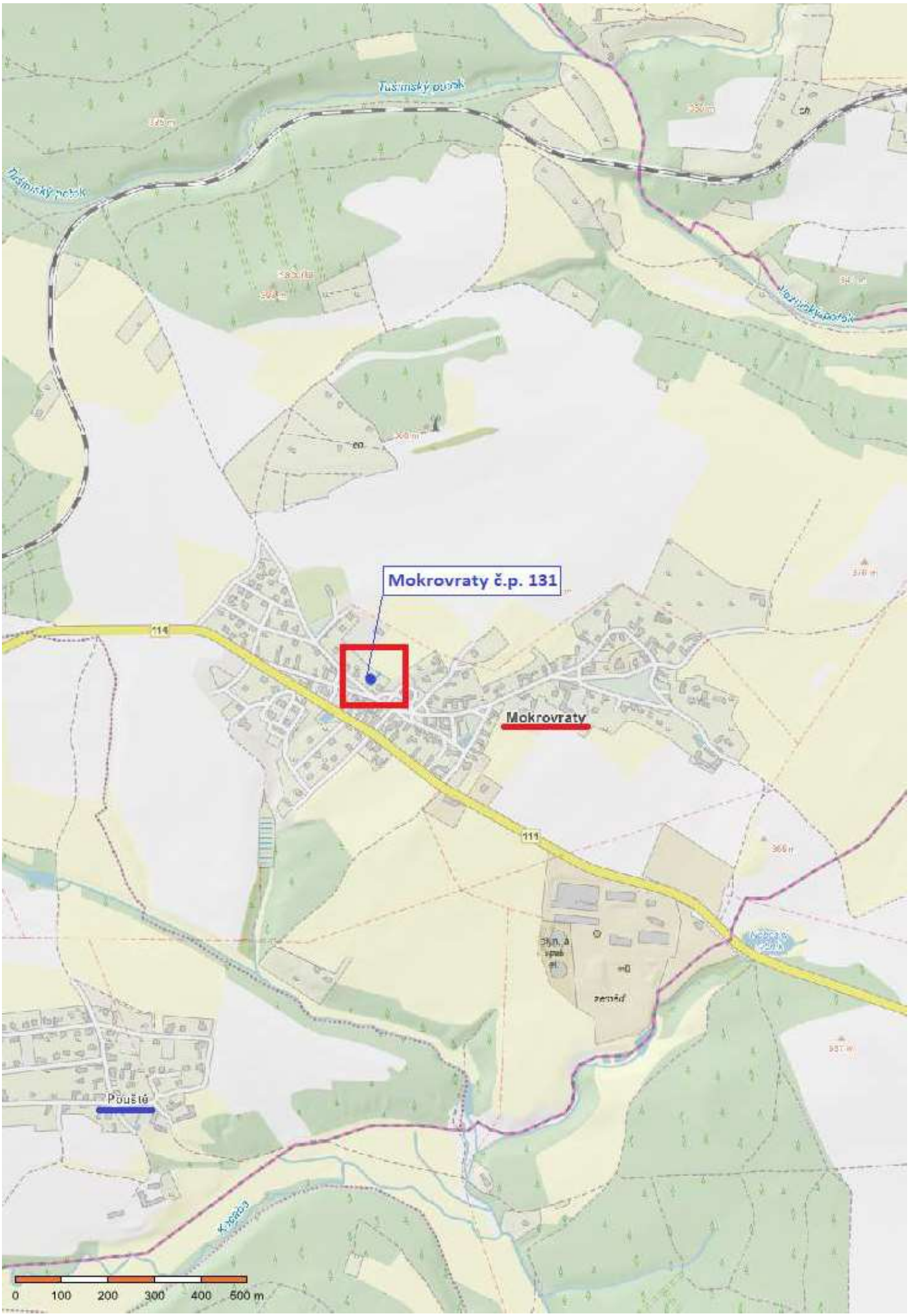
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

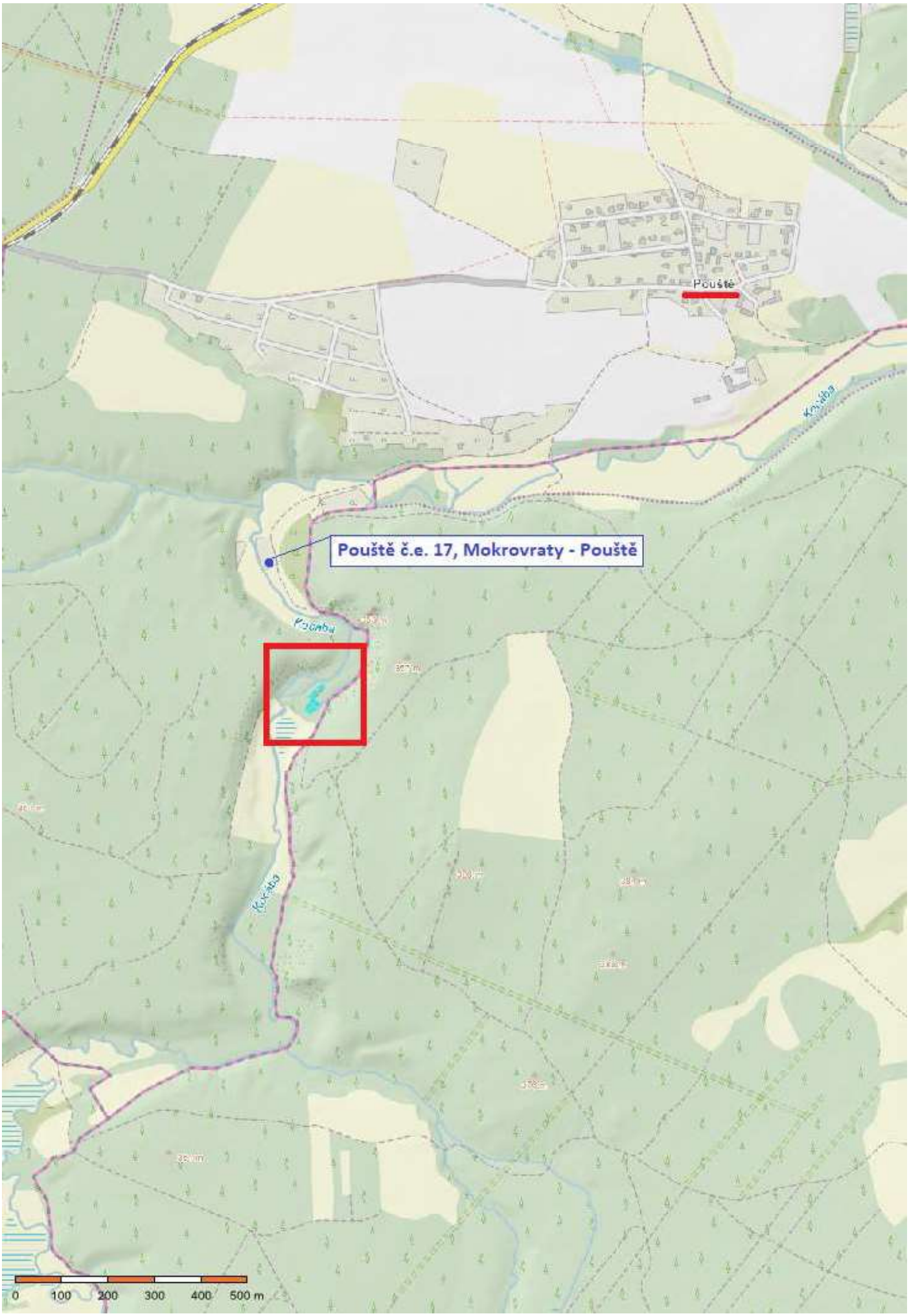

52
292/61
353/14
156/3
156/4
156/2
745
156/1
744
502
353/13
356/4
0 2 4 6 8 10 m


262
263
17/1
324
259
267
0
5
10
15
20
25 m


292/27
292/62
353/20
292/31
292/5
353/11
352
292/80
292/61
254
353/14
156/2
156/1
292/6
744
502
356/4
81
118/4
105
101/8
79
77/1
82
77/3
726
0 5 10 15 20 25 m


Nad Plechhamrem
0
20
40
60
80
100 m


Mokrovraty č.p. 131
Mokrovraty
Pouště
114
111
0
100
200
300
400
500 m


Pouště
Pouště č.e. 17, Mokrovraty - Pouště
0
100
200
300
400
500 m

















Plochy veřejných prostranství - § 7 vyhl.501/2006 Sb.

PV — plochy veřejných prostranství (s převahou zpevněných ploch) [PV]

ZV — plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň) [ZV]

Plochy smíšené obytné - § 8 vyhl.501/2006 Sb.

SC — plochy smíšené obytné – v centrech sídel [SC]

Plochy dopravní infrastruktury - § 9 vyhl.501/2006 Sb.

DS — plochy dopravní infrastruktury - silniční [DS]

DZ — plochy dopravní infrastruktury - drážní [DZ]

Plochy technické infrastruktury - § 10 vyhl.501/2006 Sb.

TI — plochy technické infrastruktury [TI]

TO — plochy technického zabezpečení obce [TO]

Plochy výroby a skladování - § 11 vyhl.501/2006 Sb.

VL — plochy výroby a skladování - lehký průmysl [VL]

VD — plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba [VD]

