

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27569/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 612** - orná půda, pozemku **p.č. 614** - orná půda, pozemku **p.č. 618** - orná půda, pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 628** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 631** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 641** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 642** - ostatní plocha, LV č. 309, vše v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 800** - orná půda, LV č. 225, v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 20957/22-133**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**091713/2025**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3. 12. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

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

V Praze, dne 14. 12. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 19. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20957/22-133**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 612** - orná půda o výměře 7.977 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 614** - orná půda o výměře 9.139 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 618** - orná půda o výměře 3.010 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.418 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 628** - ostatní plocha o výměře 1.859 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 631** - trvalý travní porost o výměře 4.703 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 641** - trvalý travní porost o výměře 6.141 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 642** - ostatní plocha o výměře 2.972 m<sup>2</sup>, LV č. 309, vše v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 800** - orná půda o výměře 276 m<sup>2</sup>, LV č. 225, v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

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

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

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 20957/22-133**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

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

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

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

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

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 309, pro k.ú. Zdeslavič u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 225, pro k.ú. Zdeslavič u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Zdeslavič u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora, vyhotovené objednavatelem dne 19.11.2025.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3. 12. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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

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

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

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

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

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

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

|                        |                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                   | Středočeský                                                                          |
| Okres                  | Kutná Hora                                                                           |
| Obec                   | Chlístovice                                                                          |
| Katastrální území      | Zdeslavice u Chlístovic (651362)                                                     |
| Počet obyvatel         | 765                                                                                  |
| List vlastnictví číslo | 309                                                                                  |
| Vlastníci:             |                                                                                      |
|                        | 1. Brabcová Eva podíl 5 / 18<br>Dlouhá 279/18, Stará Role, 36017 Karlovy Vary        |
|                        | 2. Černý Jan podíl 7 / 36<br>č. p. 16, 40334 Velké Chvojno                           |
|                        | 3. Domo Invest s.r.o. podíl 1 / 18<br>Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3       |
|                        | 4. Kolářová Lenka Ing. podíl 1 / 18<br>Táborská 317/65, Nusle, 14000 Praha 4         |
|                        | 5. Malá Blanka podíl 2 / 24<br>Nechvílova 1837/17, Chodov, 14800 Praha 4             |
|                        | 6. Malý Jindřich podíl 2 / 24<br>Nechvílova 1837/17, Chodov, 14800 Praha 4           |
|                        | 7. PREXIMA nemovitosti s.r.o. podíl 1 / 12<br>Nad obcí I 2110/29, Krč, 14000 Praha 4 |
|                        | 8. Syřínek René podíl 1 / 18<br>Majakovského 508/12, Rybáře, 36005 Karlovy Vary      |
|                        | 9. Syřínková Petra podíl 1 / 9<br>č. p. 100, 36001 Hory                              |
| List vlastnictví číslo | 225                                                                                  |
| Vlastníci:             |                                                                                      |
|                        | 1. Brabcová Eva podíl 2 / 3<br>Dlouhá 279/18, Stará Role, 36017 Karlovy Vary         |
|                        | 2. Syřínková Petra podíl 1 / 3<br>č. p. 100, 36001 Hory                              |

**Celkový popis předmětu ocenění:****I) Nemovitě věci evidované na LV č. 309, k.ú. Zdeslavice u Chlístovic**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 612** - orná půda o výměře 7.977 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 614** - orná půda o výměře 9.139 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 618** - orná půda o výměře 3.010 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.418 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 628** - ostatní plocha o výměře 1.859 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 631** - trvalý travní porost o výměře 4.703 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 641** - trvalý travní porost o výměře 6.141 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 642** - ostatní plocha o výměře 2.972 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora, které jsou situovány v odlehle, severovýchodní části katastrálního území, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné neuzpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 740 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Chlístovice.

Pozemek p.č. 612 je situován v mírně sklonitém terénu, dle platného územního plánu obce Chlístovice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 626 se nachází ve sklonitém terénu, dle platného územního plánu obce je pozemek veden v plochách stávajících „NSp - plochy smíšené nezast. území - přírodní“. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 614 je situován v mírně sklonitém terénu, dle platného územního plánu obce Chlístovice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 628 a p.č. 631 tvoří jednotný funkční celek, nachází se v rovinném a sklonitém terénu, dle platného územního plánu jsou pozemky vedeny v plochách stávajících „NP - plochy přírodní (biocentra)“. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 618, p.č. 641 a p.č. 642 jsou situovány v mírně sklonitém terénu a dle platného územního plánu jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 618 - převážná část pozemku „NZ - plochy zemědělské“ a část pozemku „NP - plochy přírodní (biocentra)“, pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů,
- p.č. 641 - převážná část pozemku „NP - plochy přírodní (biocentra)“ a část pozemku „NZ - plochy zemědělské“, pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů, na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru,
- p.č. 642 - převážná část pozemku „NZ - plochy zemědělské“ a část pozemku „NP - plochy přírodní (biocentra)“, na části pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

## **II) Nemovité věci evidované na LV č. 225, k.ú. Zdeslavice u Chlístovic**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 800** - orná půda o výměře 276 m<sup>2</sup>, v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora, který je situován v odlehlé severovýchodní části katastrálního území a je přístupný po veřejné neuzpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 740 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Chlístovice, č.p. 66, 284 01 Chlístovice. Dle platného územního plánu obce Chlístovice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

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

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

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

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

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

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

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> zemědělských pozemků**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

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

**Použité koeficienty:**

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

**Srovnatelné nemovité věci****1. Pozemky, k.ú. Chlístovice, okres Kutná Hora**

Pozemek: **2301, LV 10040**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 13:46:40. Zápis proveden dne 18.01.2024.

V-7140/2023-205

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

pozemky: **2301, LV 10040; 2303, LV 10040**

**2. Pozemky, k.ú. Polánka u Malešova, okres Kutná Hora**

Pozemek: **389/1, LV 452**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.097.680,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 1 ZOS/2024 ze dne 22.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 11:31:34. Zápis proveden dne 16.02.2024.

V-477/2024-205

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

pozemky: **146/17, LV 452; 179/1, LV 452; 389/1, LV 452; 389/3, LV 452; 389/6, LV 452**

**3. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora****Pozemek: 1762, LV 10298***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***73.320,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 09:04:35. Zápis proveden dne 02.02.2025.****V-85/2025-205***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***1762, LV 10298****4. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora****Pozemek: 3217, LV 10314***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***517.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 23.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 08:44:58. Zápis proveden dne 26.09.2024.****V-4998/2024-205***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***3217, LV 10314****5. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora****Pozemek: 1877, LV 1401***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***200.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 10:00:44. Zápis proveden dne 27.03.2024.****V-1279/2024-205***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***1877, LV 1401****Stanovení obvyklé ceny**

| <b>1. Pozemky, k.ú. Chlístovice, okres Kutná Hora</b> |                          |             |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                               | 800 000,— Kč             |             |
| Výměra (V)                                            | 20 615,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                                   | 1,00                     | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                          | 0,85                     | 21.12.2023  |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)                | 45,65 Kč                 |             |

| <b>2. Pozemky, k.ú. Polánka u Malešova, okres Kutná Hora</b> |                          |             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                                      | 1 097 680,— Kč           |             |
| Výměra (V)                                                   | 27 442,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                                          | 1,00                     | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                                 | 0,90                     | 26.1.2024   |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)                       | 44,44 Kč                 |             |

| <b>3. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora</b> |                         |             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                               | 73 320,— Kč             |             |
| Výměra (V)                                            | 1 833,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                                   | 1,00                    | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                          | 0,95                    | 9.1.2025    |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)                | 42,11 Kč                |             |

| 4. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora |                          |             |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                        | 517 000,– Kč             |             |
| Výměra (V)                                     | 11 485,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                            | 1,00                     | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                   | 0,95                     | 5.9.2024    |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)         | 47,38 Kč                 |             |

| 5. Pozemek, k.ú. Zbraslavice, okres Kutná Hora |                         |             |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                        | 200 000,– Kč            |             |
| Výměra (V)                                     | 5 237,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                            | 1,00                    | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                   | 0,90                    | 6.3.2024    |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)         | 42,43 Kč                |             |

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

|                                             |                 |                     |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> |                 | 42,11 Kč            |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>  | $\Sigma JC / 5$ | 44,40 Kč            |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> |                 | 47,38 Kč            |
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> | SJC             | 44,– Kč             |
| Výměra                                      | V               | 1,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota                         | SJC × V         | 44,– Kč             |
| <b>Obvyklá cena</b>                         |                 | <b>44,– Kč</b>      |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

#### I) Nemovité věci evidované na LV č. 309, k.ú. Zdeslavice u Chlístovic

|                                                                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky p.č. 612, p.č. 614, p.č. 618, p.č. 626, p.č. 628, p.č. 631, p.č. 641 a p.č. 642</b>              |                       |
| Výměra pozemků                                                                                              | 37.219 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                       | 44,- Kč               |
| Obvyklá cena pozemků „jako celku“                                                                           | 1 637 636,- Kč        |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 k pozemkům</b><br>(1 637 636,- Kč / 9 = 181 960,- Kč)          |                       |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b> | <b>182 000,- Kč</b>   |

#### II) Nemovité věci evidované na LV č. 225, k.ú. Zdeslavice u Chlístovic

|                                                                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Pozemek p.č. 800</b>                                                                                    |                    |
| Výměra pozemku                                                                                             | 276 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                      | 44,- Kč            |
| Obvyklá cena pozemku „jako celku“                                                                          | 12 144,- Kč        |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku</b><br>(12 144,- Kč / 3 = 4 048,- Kč)               |                    |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b> | <b>4 000,- Kč</b>  |

### REKAPITULACE

|                                                                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 309 určená ze sjednaných cen                                               | 182 000,- Kč        |
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 225 určená ze sjednaných cen                                               | 4 000,- Kč          |
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>                                                                      | <b>186 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>                                                  | <b>0,- Kč</b>       |

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

### **5.2. Kontrola postupu:**

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

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 19. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20957/22-133**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 612** - orná půda o výměře 7.977 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 614** - orná půda o výměře 9.139 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 618** - orná půda o výměře 3.010 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.418 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 628** - ostatní plocha o výměře 1.859 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 631** - trvalý travní porost o výměře 4.703 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 641** - trvalý travní porost o výměře 6.141 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 642** - ostatní plocha o výměře 2.972 m<sup>2</sup>, LV č. 309, vše v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 800** - orná půda o výměře 276 m<sup>2</sup>, LV č. 225, v k.ú. Zdeslavice u Chlístovic, obec Chlístovice, okres Kutná Hora.

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

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

### 6.2. Odpověď:

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

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

**186 000,- Kč**

**Cena slovy: jednoosmdesátšesttisíc Kč**

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

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

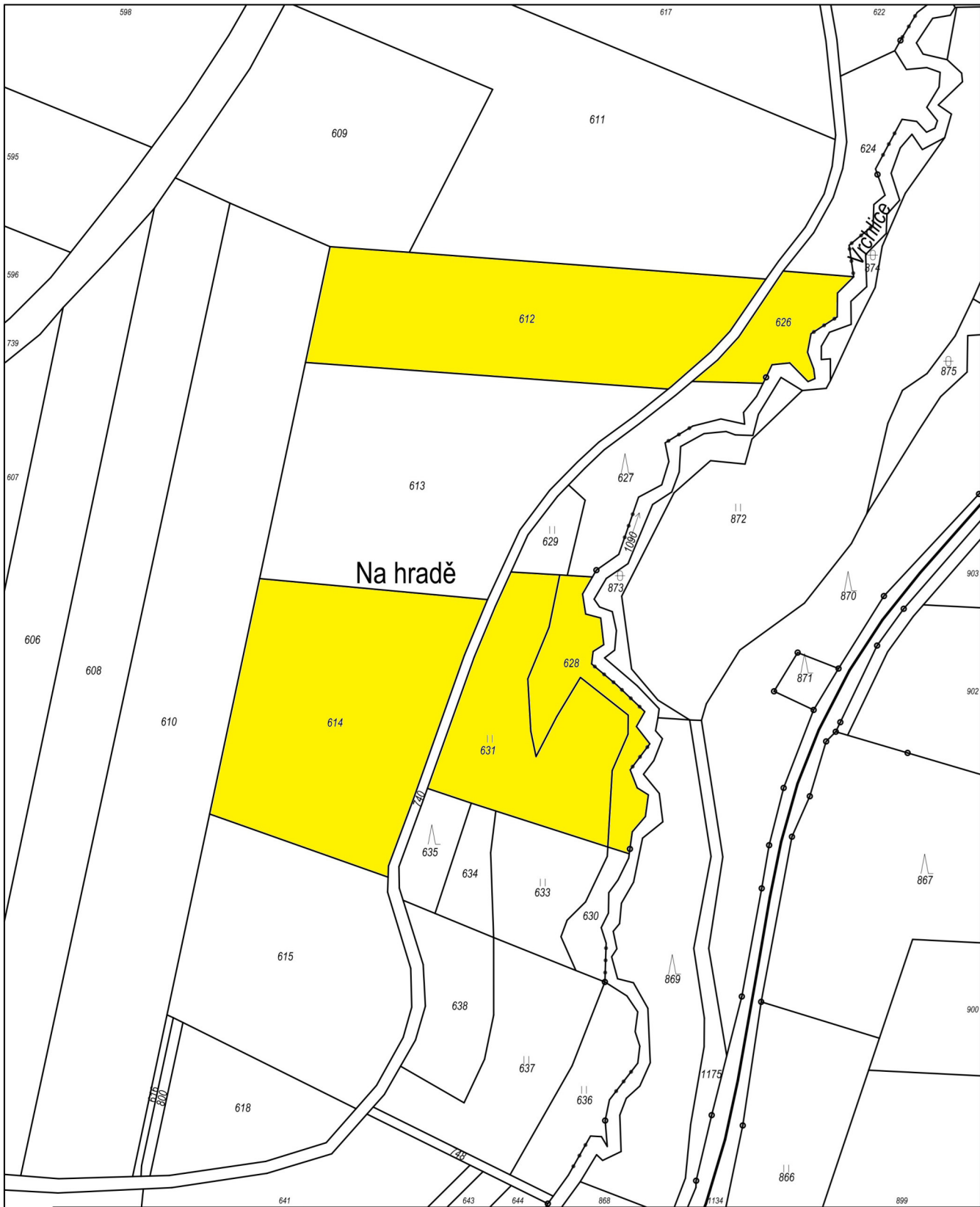
**Seznam příloh obsahující celkem 3 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

# Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Středočeský kraj  
Katastrální pracoviště Kutná Hora

Okres  
Kutná Hora

Obec  
Chlístovice

Podpis

Kat. území  
Zdeslavice u Chlístovic

Mapový list č.  
KUTNÁ HORA 5-7/12

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 2000

Číslo

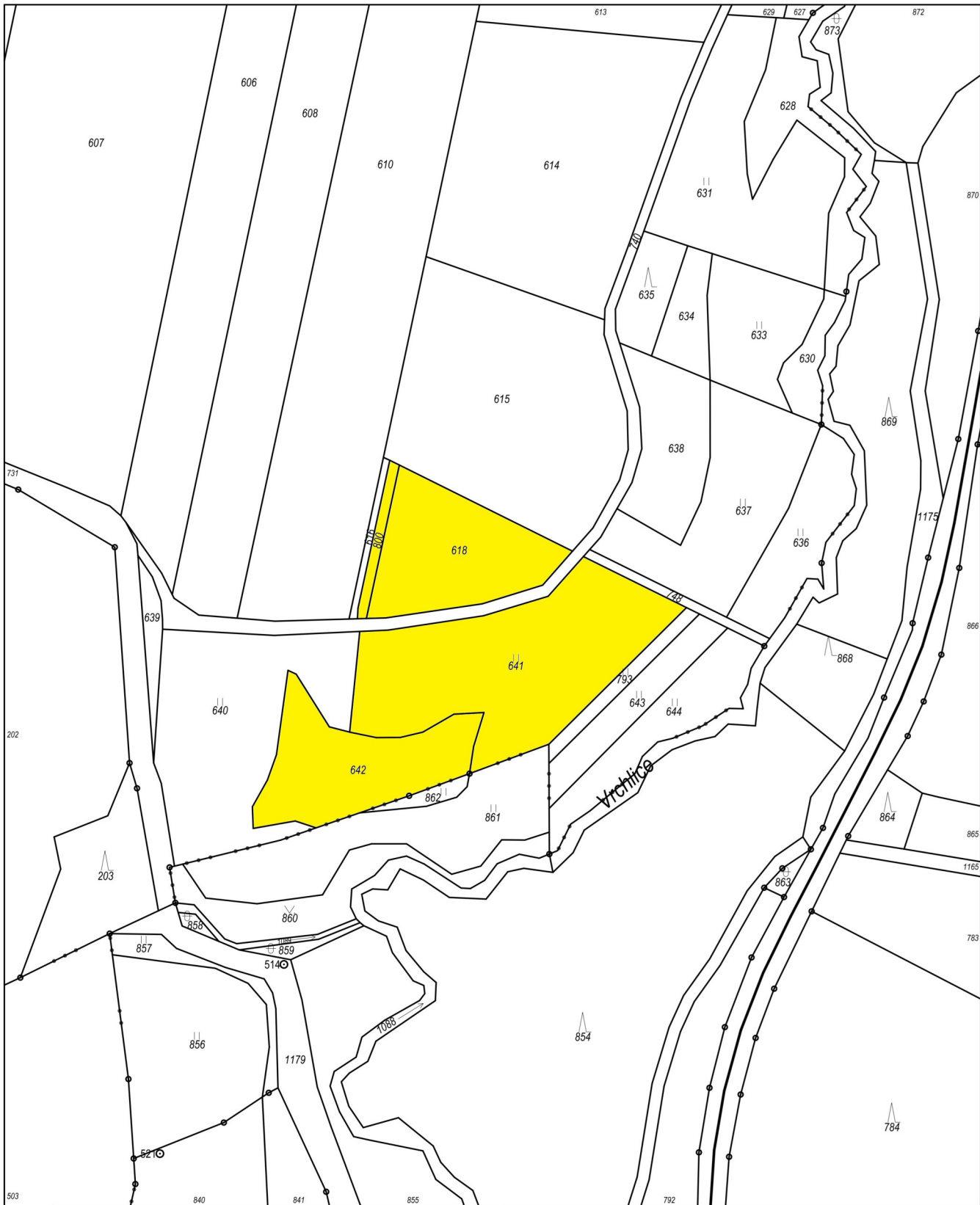
Razítko

## KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
19.11.2025 08:35:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
19.11.2025 08:59:40



|                                                                            |                                            |                                                 |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Katastrální úřad pro Středočeský kraj<br>Katastrální pracoviště Kutná Hora | Okres<br>Kutná Hora                        | Obec<br>Chlístovice                             | Podpis<br><br>Číslo<br><br>Razítko |
| Kat. území<br>Zdeslavice u Chlístovic                                      | Mapový list č.<br>KUTNÁ HORA 5-7/14        | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm<br>1 : 2000 |                                    |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                                     |                                            |                                                 |                                    |
| Stav k<br>19.11.2025 08:35:02                                              | Vyhotovil<br>Vyhotoveno dálkovým přístupem | Dne<br>19.11.2025 09:01:21                      |                                    |

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

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

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

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

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **091713/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 14. 12. 2025

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)