ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036752/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemku Dolní Kralovice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 05038/22.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor**
	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	**78 000 Kč**

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

Podle stavu ke dni: 18.6.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 18.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 622/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 180 Dolní Kralovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1878/7 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, část obce Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 655,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 (jedna třicetišestina) na pozemku parc. č. 1878/12 v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 699.

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 28.5.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.4.2026 pod č.j. 134 EX 05038/22-436,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 28.5.2026,

- list vlastnictví č. 655 ze dne 2.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 699 ze dne 2.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.5.2026, 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 12.5.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 12.5.2026,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2103/2026-201. Podání k okamžiku 11.3.2026, spárovaný s databází Mapio.cz,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4570/2025-205. Podání k okamžiku 11.8.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7304/2025-205. Podání k okamžiku 9.12.2025,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5862/2025-201. Podání k okamžiku 23.7.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2556/2025-201. Podání k okamžiku 2.4.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9468/2025-201. Podání k okamžiku 14.11.2025,

- územní plán obce Dolní Kralovice,

- ohledání proběhlo za účasti uživatele nemovité věci p. Martina Červenky, 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 děli 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

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Benešov, obec Dolní Kralovice, k.ú. Dolní Kralovice
Adresa nemovité věci:	1. máje 180, 257 68 Dolní Kralovice

Místopis

Obec Dolní Kralovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 17 km severozápadně od města Humpolec, cca 9 km jihozápadně od města Ledeč nad Sázavou a cca 21 km jihovýchodně od města Vlašim. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, kulturní dům, knihovna, restaurace, lékárna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Dolní Kralovice v ulici 1. máje č.p. 180 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Dolní Kralovice" se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ 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. 1878/1	Obec Dolní Kralovice, nám. L. Svobody 6, 25768 Dolní Kralovice
parc. č. 1793	Obec Dolní Kralovice, nám. L. Svobody 6, 25768 Dolní Kralovice

Celkový popis nemovité věci

A) LV 655 - Rodinný dům Dolní Kralovice

Jedná se o řadový, krajní, patrový, podsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je plochá s krytinou z asfaltové lepenky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. K domu patří malá oplocená zahrada (10 m^2). Oplocení je zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 1+kk se sociální zázemím (koupelna s vanou a WC). Do tohoto prostoru nebyl umožněn přístup.
Ve 2. NP rodinného domu se nachází také obytný prostor o dispozici 1+kk se sociálním zařízením (koupelna s vanou a WC). Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené a dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je PVC a plovoucí podlaha. Z 2. NP je možný vstup na lodžii. Interiéry jsou v udržovaném stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťují akumulační elektrická kamna. Ohřev teplé vody zajišťují dva bojlery.

Na části pozemku parc. č. St. 622/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 180. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1878/7 (ostatní plocha), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 88 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a částečně oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1878/12 (LV 699) a přes pozemky ve vlastnictví obce Dolní Kralovice.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

B) LV 699 - Pozemek Dolní Kralovice

Jedná se o pozemek parc. č. 1878/12, který je v Katastru vedený jako ostatní plocha o výměře 654 m^2. Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Pozemek částečně slouží jako přístupová/příjezdová cesta. Na pozemku stojí dřevěný stánek. Pozemek je oplocený drátěným plotem. Pozemek je v územním plánu obce Dolní Kralovice vedený jako plochy veřejných prostranství (PV, ZV) Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků řadových rodinných domů. Pozemek je přístupný přes pozemky ve vlastnictví obce Dolní Kralovice.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.5.2026 za účasti uživatele nemovité věci p. Martina Červenky, který podal částečné informace a částečně umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě 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 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 100 m^2 do 1 100 m^2,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Dolní Kralovice a okolí cca do 15 km.

Pozemek:
- velikost pozemku od 100 m^2 do 1 000 m^2,
- druh pozemku: ostatní plocha, zahrada, orná půda,
- lokalita: Dolní Kralovice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) LV 655 - Rodinný dům Dolní Kralovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 180 Dolní Kralovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	55,00 m^2
Výměra pozemku:	88,00 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.

Koeficient K8 zohledňuje skutečnost, že konstrukce oceňované nemovité věci je dřevěná.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům Děkanovice

Lokalita: č.p. 40

Popis: Rodinný dům s podlahovou plochou 279 m2 a prostorným pozemkem o rozloze 1047 m2 se nachází v malebné obci Děkanovice. Dům byl postaven v roce 1988 a jeho jedinečná kombinace zděné konstrukce v přízemí a dřevostavby ve druhém a třetím podlaží nabízí harmonii tradičního bydlení. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2024, která zahrnovala nové rozvody vody, čištění střechy a fasády, vybudování nové studny (studna z roku 2020 a kolaudovaná v roce 2024), opravu štítu, nový bojler a úpravu terénu včetně rekonstrukce bazénu. Tento zapuštěný bazén o průměru 3,5 m a hloubce 1,2 m je vybaven solárními kolektory a pískovou filtrací. K bazénu patří také zastřešení. V domě jsou dvě kuchyňské linky, jedna ve druhém a druhá ve třetím patře. Dům má také balkon, betonové tašky na střeše a částečně zateplenou půdu. Komín je vyvložkovaný a dřevěná okna jsou opatřena dvojskly, což zajišťuje dobré izolační vlastnosti. Ve druhém patře se nachází koupelna s toaletou a samostatné WC, ve třetím patře jsou pak vyvedené stoupačky a připravené dveře pro další koupelnu. Dům nabízí dva vstupy, což poskytuje pohodlí a soukromí. V prvním podlaží se nachází garáž s dílnou a technickými místnostmi. Garáž je vybavena zásuvkou na 380 V. Na pozemku se nachází dvě vrtané studny jedna hluboká 60 metrů, zkolaudovaná v roce 2020 a druhá 30 metrů. Voda je tedy k dispozici v dostatečném množství a u nové studny byla instalována i nová elektroinstalace. Ohřev vody zajišťuje nový bojler značky Dražice o kapacitě 160 litrů, který lze ovládat přes Wi-Fi. Vytápění je řešeno kotlem na uhlí a dům je napojen na jímku. K domu patří zděný zahradní domek, u kterého je terasa s příjemným posezením.

Pozemek: 1 047,00 m^2

Zastavěná plocha: 116,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,70
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Konstrukce nemovité věci	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 11.3.2026 (V-2103/2026-201)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 810 000 Kč	0,40	**1 524 000 Kč**

2. Rodinný dům Zruč nad Sázavou

Lokalita: Družební č.p. 952

Popis: Rodinný dům se nachází ve městě Zruč nad Sázavou v ulici Budovatelů č.p. 952. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 300 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 300,00 m^2

Zastavěná plocha: 92,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Konstrukce nemovité věci	0,95

Zdroj: realizovaný prodej z 11.8.2025 (V-4570/2025-205)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 000 000 Kč	0,68	**1 360 000 Kč**

3. Rodinný dům Zruč nad Sázavou

Lokalita: Budovatelů č.p. 971

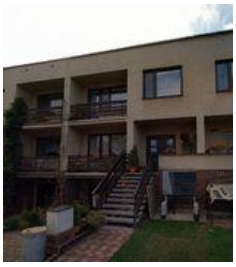
Popis: Rodinný dům se nachází ve městě Zruč nad Sázavou v ulici Budovatelů č.p. 971. Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 300 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 300,00 m^2

Zastavěná plocha: 96,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Konstrukce nemovité věci	0,95



Zdroj: realizovaný prodej z 9.12.2025 (V-7304/2025-205)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,67	**1 675 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci												upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	KC	
1. Rodinný dům Děkanovice												1 524 000,-
3 810 000,-	1	3 810 000,-	1,00	0,70	1,00	0,80	1,00	0,80	0,90	1,00	0,40	
2. Rodinný dům Zruč nad Sázavou												1 360 000,-
2 000 000,-	1	2 000 000,-	1,05	0,80	0,90	0,95	1,00	1,05	0,95	0,95	0,68	
3. Rodinný dům Zruč nad Sázavou												1 675 000,-
2 500 000,-	1	2 500 000,-	1,00	0,80	0,90	0,95	1,00	1,05	0,98	0,95	0,67	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 360 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 519 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 675 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**1 519 667 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 519 667,00	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 12,00	
=	126 638,92	
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60	
=	75 983,35	
Výsledná porovnávací hodnota		**75 983 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 nemovitá 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.

B) LV 699 - Pozemek Dolní Kralovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Kralovice
Porovnávací metoda

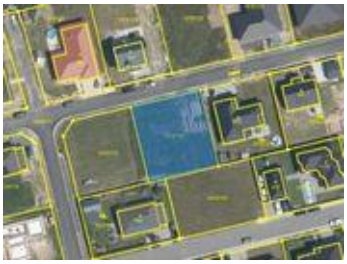
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Dolní Kralovice, zdroj realizovaný prodej z 23.7.2025 (V-5862/2025-201)**

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 1876/120 nacházející se v katastrálním území Dolní Kralovice. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 852 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,60
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]
680 407	852	798,60	0,39	**311,45**

Název: **Pozemek Dolní Kralovice, zdroj realizovaný prodej z 2.4.2025 (V-2556/2025-201)**

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 1876/135 nacházející se v katastrálním území Dolní Kralovice. Pozemek je v územním plánu obce vedený v plochách změn na plochy smíšené obytné - venkovské. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 1 337 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
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]
647 108	1 337	484,00	0,74	**358,16**

Název:	**Pozemek Čechtice, zdroj realizovaný prodej z 14.11.2025 (V-9468/2025-201)**
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 242/29 nacházející se v katastrálním území Čechtice. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 428 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,60
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]
350 000	428	817,76	0,36	**294,39**

Minimální jednotková porovnávací cena	294,39 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	321,33 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	358,16 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1878/12	654	321,33		210 150
Obvyklá cena před korekcí ceny					210 150
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 36,00 =	5 837,50
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	3 502,50
Celková výměra pozemků		**654**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 503**

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 655 - Rodinný dům Dolní Kralovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 180 Dolní Kralovice 75 983,- Kč

LV 655 - Rodinný dům Dolní Kralovice	
Obvyklá cena	**75 000 Kč**
slovy: Sedmdesát pět tisíc Kč	

B) LV 699 - Pozemek Dolní Kralovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Kralovice 3 503,- Kč

LV 699 - Pozemek Dolní Kralovice	
Obvyklá cena	**3 000 Kč**
slovy: Tři tisíce Kč	

Porovnávací hodnota	**75 983 Kč**
Hodnota pozemku	**3 503 Kč**

Obvyklá cena	**78 000 Kč**
slovy: Sedmdesát osm tisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV.

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 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 622/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 180 Dolní Kralovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1878/7 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, část obce Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 655,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 (jedna třicetišestina) na pozemku parc. č. 1878/12 v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 699.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 622/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 180 Dolní Kralovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1878/7 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, část obce Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 655,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 (jedna třicetišestina) na pozemku parc. č. 1878/12 v kat. území Dolní Kralovice, obec Dolní Kralovice, okres Benešov, zapsáno na LV 699.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení.

B) - oplocení.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,-Kč.**

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

Obvyklá cena	**78 000 Kč**
slovy: Sedmdesát osm 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. 655	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 699	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6
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 036752/2026.

V Praze 18.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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