

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2/463/2026
o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

Objednatel posudku: **REXIM REALITY s.r.o.**
Bavorská 856/14
155 00 Praha 5 - Stodůlky

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 06.01.2025.

Předmět posudku: Objekt rod. rekr. č.e. 19 s příslušenstvím
v k.ú. Samechov

Posudek vypracovala: **Mgr. Petra Nagy**
Slavošovice 33
373 73 Štěpánovice
telefon: +420 605 175 212
e-mail: petra.nagy@seznam.cz
www.odhady-oceneni.cz

Počet stran: 34 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Slavošovicích 20.01.2026

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Stanovit obvyklou cenu pozemku par. č. St. 76 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m², jehož součástí je stavba Samechov, č.e. 19, rod. rekreace a pozemek par. č. 501/10 – zahrada o výměře 2681 m², to vše zapsáno na LV č. 404 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území Samechov, obec Chocerady.

Znalecký posudek je vypracován k 06.01.2025.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost a závěr posudku

Zadavatel nesdělil zpracovateli znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Prohlídka a zaměření

I přes výzvu ke zpřístupnění nemovitosti nebyl znalci umožněn přístup do oceňované nemovitosti.

2. Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o starší zděný objekt rodinné rekreace, se dvěma nadzemními podlažními, který je umístěný ve svahu zahrady. Objekt byl postaven ve 30-letech minulého století. V 80-tých letech byla provedena přístavba jednoho pokoje ve 2.NP a vstupu. Objekt prošel v roce 2016 rekonstrukcí. Dispozičně se jedná o jednotku 5+kk. Příjezd je po zpevněné místní komunikaci.

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt rodinné rekreace č.e. 19 Samechov
Adresa:	Samechov č. ev. 19, 257 24 Chocerady
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Chocerady
Katastrální území:	Samechov
Počet obyvatel:	1383

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje znalec zdroje dat a podkladů, 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. Znalec při vývěru 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 znalec získal další údaje jako jsou např. mapové podklady, území ortofotomapy, územní plány a další.

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 znalci poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavení a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby, je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat mohou být aplikace společností Valuo.cz, či jiných realitních kanceláří, ze kterých lze získat fotografie, popisy, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné následně jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena.

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

- Informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 404, pro k.ú. Samechov
- Odhad tržní hodnoty nemovitostí (obvyklé ceny) č. 288/4/2016 vyhotovený Ing. Karlem Vlčkem ze dne 17.10.2016
- Fotodokumentace poskytnutá od objednatele
- Kopie katastrální mapy
- Územní plán města
- Cenové údaje nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z databáze znalce
- Statistika změn cen a nemovitých věcí v čase – zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- Český statistický úřad, veřejná databáze, www.czso.cz, <https://www.risy.cz>, <https://mapy.cz>
- Informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí) – viz příloha

5. Použitá literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM,
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM,
- Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracování pro Českou bankovní asociaci.

5.1. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje považuji za věrohodné. 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 šetření považuji za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

6. Nález

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného

postupu.

V nálezu je popsána 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 nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán apod.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: byty, pozemky, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže. Jedná se například o lokalitu výběru, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena = realizovaný prodej). Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze si vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky, dojde k pokusu o výběr z databáze realitních kanceláří, které, stejně jako Valuo.cz obsahují fotografie, popis, rozměry a kupní smlouvu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledávání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí nebo z databáze znalce. 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.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o starší zděný objekt rodinné rekreace, se dvěma nadzemními podlažími, který je umístěný ve svahu zahrady. Objekt byl postaven ve 30-letech minulého století. V 80-tých letech byla provedena přístavba jednoho pokoje ve 2.NP a vstupu. Objekt prošel v roce 2016 rekonstrukcí. Dispozičně se jedná o jednotku 5+kk. Příjezd je po zpevněné místní komunikaci.

6.1 Rizika spojená s vlastnictvím nemovitostmi:

riziko:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní a zákaz zcizení ve prospěch G.P. Investments a.s., podzástavní právo ve prospěch Artesa, spořitelni družstvo a exekuce na část majetku a exekuční příkaz k nemovitosti pro Šárku Nakládalovou nejsou předmětem ocenění.

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
500/4	lesní pozemek	Obec Chocerady
552/2	ostatní plocha (silnice)	Obec Chocerady

Tento posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 06.01.2025. Zpracovateli je známo, že posudek má sloužit jako podklad pro nedobrovolnou dražbu. Oceňovaný majetek je zapsaný zapsáno na LV č. 404 a vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území Samechov, obec Chocerady. Výpis z katastru nemovitostí byl informativně ověřen dálkovým přístupem.

Zpracovatel posudku chápe obvyklou cenu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédla a při zpracování ocenění jsem vzala v úvahu následující faktory :

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku – nejdůležitější faktor ovlivňující nejen hodnotu, ale i prodejnost. Polohu je nutné hodnotit vždy v souvislosti s možným využitím pozemku.
- Celková výměra – v absolutních číslech platí čím větší, tím vyšší hodnota, při přepočtu hodnoty na Kč/m² bývá naopak hodnota klesající funkcí výměry
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku – ovlivňuje užitek, resp. potenciální výnos
- Technický stav objektu a technická vybavenost budovy
- Funkční využitelnost a další možné rozvojové možnosti nemovitosti
- Dopravní dostupnost, možnost parkování
- Právní závazky a omezení
- Stupeň územního plánování – týká se především stavebních pozemků
- Míra využití – nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití se negativně odrazí na hodnotě pozemku,
- Tvar pozemku – nepravidelný nebo např. příliš úzký tvar je z hledisky využití pozemky negativně hodnocen,
- Inženýrské sítě – existence sítí má pozitivní vliv na hodnotu pozemku,
- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
- Popis hodnototvorných faktorů pro vybraný vzorek podle informací z veřejně dostupných zdrojů (mapové podklady, katastr nemovitostí, územní plán, informace z inzercí a další)
- Selekce vzorku z pohledu hodnototvorných faktorů, které by měli co nejvíce odpovídat oceňovanému

7. Popisné informace

7.1. Popis lokality

Osada Samechov společně s osadami Vlkovec, Vestec a Komorní Hrádek spadá pod obec Chocerady. Osada Samechov je vyhledávaným posázavským letoviskem. Výhodou lokality je dobrá dopravní dostupnost do obce Chocerady (4km), do města Sázava (7km) do Benešova (22 km) a do

hlavního města Prahy (40km). Lokalitou projíždí vlak. V osadě Samechov není žádná občanská vybavenost. Základní občanská vybavenost se nachází v obci Chocerady.

8. OCENĚNÍ

8.1 Úvod

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda (komparativní, srovnávací) analyzuje obvyklé ceny, které byly v posledním období zaplacený za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda (výnosová metoda) analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích příjmů z vlastnictví. Tato metoda je založena na koncepci tzv. časové hodnoty peněz a relevantního rizika investice. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byl stejné jako čistý výnos z nemovité věci. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení odpovídající věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení obvyklé ceny jsem použila metodu pouze porovnávací metodu. Metoda příjmová a metoda nákladová nemá v daném případě relevantní vypovídající schopnost.

8.2 Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o oceňování“)

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 oblíby. 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 a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota podle §2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku

„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.“

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.

Koncept tržní hodnoty je až na nevýznamné odchylky v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který definuje cenu obvyklou.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněné i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

P O S U D E K

Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky - porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1,00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen

minimálně na 0,95 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodeje Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,95 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Pozemek par. č. 308/10, Stříbrná Skalice	308/10	737	1 550 000	2 103,12	0,88	1 850,75
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej 2023 - 1,10; velikost pozemku - menší - 0,80; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - 1,00						
Pozemek par. č. 494/4, Stříbrná Skalice	494/4	829	2 100 000	2 533,17	0,81	2 051,87
Pozemek par. č. 494/4 - trvalý travní porost o výměře 829 m ² . Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej 2025 - 1,00; velikost pozemku - menší - 0,81; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - 1,00						
Pozemek par. č. 556/2, Stříbrná Skalice	556/2	1 350	1 870 000	1 385,19	1,09	1 506,39
Pozemek par. č. 556/2 - trvalý travní porost o výměře 1350 m ² . Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej 2020 - 1,25; velikost pozemku - menší - 0,87; poloha pozemku - obdobná - 1,00; dopravní dostupnost - obdobná - 1,00; možnost zastavění pozemku - obdobná - 1,00; intenzita využití pozemku - obdobná - 1,00; vybavenost pozemku - obdobná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - 1,00						
Průměrná jednotková cena					1 803,00 Kč/m²	

Minimální jednotková cena srovnatelných pozemků	1 506,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena srovnatelných pozemků	1 803,00 Kč/m ²
Maximální jednotková cena srovnatelných pozemků	2 052,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení obvyklé ceny pozemků jsem vzala do úvahy pozemky porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány (viz příloha). Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Porovnávací hodnotu pozemků, viz identifikace, odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 1.800,-Kč/m².

Jednotková cena za m² plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků a upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena.

Ocenění je informativní a je uvedeno za předpokladu volného stavebního pozemku nezatíženého stavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 76	58	1 800	1 / 1	104 400
zahrada	501/10	1 000	1 800	1 / 1	1 800 000
	501/10	1 681	720	1 / 1	1 210 320
Celková výměra pozemků:		2 739	Hodnota pozemků celkem:		3 114 720

Výpočet věcné hodnoty stavby

Objekt rodinné rekreace

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví v daném roce. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce – viz fotodokumentace.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	74,94 m ²	65,03 m ²
2.NP	74,94 m ²	47,37 m ²
Celkem započitatelná plocha		112,40m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
byt	vstup	1,05 m ²	1,00	1,05m ²
byt	chodba	1,57 m ²	1,00	1,57m ²
byt	obývací pokoj	22,74 m ²	1,00	22,74m ²
byt	koupelna	3,72 m ²	1,00	3,72m ²
byt	pokoj	3,98 m ²	1,00	3,98m ²
byt	pokoj	18,70 m ²	1,00	18,70m ²
byt	kuchyň se schodištěm	9,19 m ²	1,00	9,19m ²
komora/sklep/tech. míst. (uvnitř jedn./RD)	kotelna	4,08 m ²	1,00	4,08m ²
1.NP - celkem		65,03 m²		65,03 m²
2.NP				
byt	koupelna	3,72 m ²	1,00	3,72m ²
byt	chodba	4,34 m ²	1,00	4,34m ²

byt	pokoj	22,33 m ²	1,00	22,33m ²
byt	chodba	5,34 m ²	1,00	5,34m ²
byt	WC	3,25 m ²	1,00	3,25m ²
byt	pokoj	8,39 m ²	1,00	8,39m ²
2.NP - celkem		47,37 m²		47,37 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Obestavěný prostor	=	470,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	470,00 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	z prostého betonu
Zdivo	zděná
Stropy	dřevěné trámové s podhledem, keramické Hurdis
Střecha	pultová
Krytina	těžké izolační pásy, plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	vápenné
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké, lakované plné v ocelových zárubních
Okna	dvojitá dřevěná špaletová, dřevěná zdvojená, plastová
Podlahy obytných místností	keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	kotel na pevná paliva
Elektroinstalace	světelný i motorový rozvod
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	standardní
Vnitřní vybavení	standardní
Záchod	splachovací, standardní
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	75
Obestavěný prostor	[m ³]	470,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	112,40 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 290 000
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	46,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 776 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Objekt rodinné rekreace

Oceňovaná nemovitost	
Užitná plocha:	112,40 m ²
Obestavěný prostor:	470,00 m ³
Zastavěná plocha:	58,00 m ²
Výměra pozemků:	2 739 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,95 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,95 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovitosti:

Lokalita	Započítate lná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Samechov	100,00	384		2 900 000	29 000	1,04	30 160
Objekt rodinné rekreace, Objekt rodinné rekreace č.e. 3 na pozemku par .č. St. 191 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 55 m ² a pozemek par.č. 489/32 o výměře 329 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 2025 - koeficient 1,02; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - koeficient 1,00;							
Samechov	82,50	404		2 020 000	24 485	1,02	24 975
Objekt rodinné rekreace, Objekt rodinné rekreace, Samechov č.e. 23 na pozemku par. č. St. 187 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 33 m ² a pozemku par. č. 64/6 o výměře 371 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 2025 - koeficient 1,00; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobný - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - koeficient 1,00;							
Samechov	57,60	734		1 730 000	30 035	1,02	30 636
Objekt rodinné rekreace, Objekt rodinné rekreace Samechov č.e. 20 na pozemku par.č. St. 78 o výměře 24 m ² a pozemek par.č. 64/2 o výměře 710 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 2024 - koeficient 1,02; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná realizace - koeficient 1,00;							

Variační koeficient před úpravami:	8,66 %	Variační koeficient po úpravách:	8,97 %
Započitatelná plocha	112,40 m ²		
Minimální jednotková cena:	24 975 Kč/m ²	Minimální cena:	2 807 190 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 590 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 213 516 Kč
Maximální jednotková cena:	30 636 Kč/m ²	Maximální cena:	3 443 486 Kč
Stanovená jednotková cena:	28 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 214 640 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	24 975 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 600 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 636 Kč/m ²

Jednotková cena za m² podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena.

Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 214 640 Kč
Věcná hodnota	4 891 320 Kč
z toho hodnota pozemku	3 114 720 Kč

Obvyklá cena	3 215 000 Kč
Slovy: Tři miliony dvě stě patnáct tisíc Kč	

Komentář ke stanovený výsledné ceny

Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znalce a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemky p.č. St. 76 , jehož součástí je stavba Samechov č. e. 19, rod. rekreace a pozemek par. č. 501/10, když tyto nemovité věci jsou zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 404 pro k.ú. Samechov, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemku, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 3.215 mil. Kč.

Jednotková cena za m² podlahové plochy je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně je výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj.

K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení. Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovitosti:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tří nemovitostí) umístěných ve stejné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů (porovnávací koeficienty) včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, technického stavu, vybavení, stavebně technického stavu, obdobné výměry pozemku, aj.

K dispozici byly aktuální údaje o prodávaných srovnatelných nemovitostech a nemovitostích vedených v databázi Valuo.) Ceny byly upraveny korekcí dle jednotlivých zvolených koeficientů.

Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené aritmetickým průměrem upravených cen srovnatelných nemovitých věcí. Hodnota zjištěného průměru byla následně vynásobena započitatelnou podlahovou plochou oceňované nemovitosti. Výsledek výpočtu byl následně korigován zaokrouhlením. Skutečnosti sdělené zadavatelem odpovídají zjištěním znalce.

Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

10. Závěr

Citace zadané odborné otázky a odpovědi

Znaleckým úkolem stanovit obvyklou cenu pozemku par. č. St. 76 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m², jehož součástí je stavba Samechov, č.e. 19, rod. rekreace a pozemek par. č. 501/10 – zahrada o výměře 2681 m², to vše zapsáno na LV č. 404 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, katastrální území Samechov, obec Chocerady.

Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí a z databáze znalce v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Odhadovanou obvyklou cenu odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti. Jednotková cena za m² je určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficient je výsledně porovnávací hodnota zaokrouhlena.

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor na obvyklou nemovitých věcí tak, jako by byly nabídnuty k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 06.01.2026. Pojmy obvyklá cena a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části tohoto posudku.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že obvyklá cena nemovitých věcí uvedených na LV č. 404, včetně příslušenství, je ke dni 06.01.2026 reprezentována částkou :

= 3 215 000 Kč

(slovy: Tři miliony dvě stě patnáct tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 20.01.2026

Mgr. Petra Nagy

Slavošovice 33

373 73 Štěpánovice

telefon: +420 605 17 52 12

e-mail: petra.nagy@seznam.cz

Při zjištění ceny obvyklé jsem kladla důraz na srovnávání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsem vycházela z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsem našla srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsem vybrala 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.

Neprováděla jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumala jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

11. Omezující podmínky a předpoklady

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené v posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehiová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tento posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny ke dni 06.01.2026.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

10.

Zjištěná objektivní obvyklá cena je platná k datu ocenění.

12. Osvědčení

Já níže podepsaná, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané informace a podklady nejsou pravdivé a správné.

4.

Tento znalecký posudek jsem vypracovala objektivně, nestranně, dle nejlepšího vědomí a svědomí, vědoma si trestněprávních následků za vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Odborný posudek všemi svými formálními náležitostmi a výše uvedeným prohlášením znalce, plně v souladu s ustanovením zák. č. 141/1961 Sb., § 110a, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 a ustanovením občanského soudního řádu dle § 127a splňuje podmínky právoplatného odborného posudku, nikoliv pouhého listinného důkazu.

Ve Slavošovicích, dne 20.01.2026

.....

Mgr. Petra Nagy

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Bez přizvaných konzultantů

ODMĚNA, NÁHRADA NÁKLADŮ

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2/2026.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.11.2011, č.j.Spr. 1253/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 2/463/2026 znaleckého deníku.

Ve Slavošovicích, dne 20.01.2026

.....

Mgr. Petra Nagy

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 404 ze dne 17.01.2026	3
Kopie katastrální mapy ze dne 17.01.2026	2
Mapa oblasti	1
Údaje o dosažených cenách nemovitostí	1
Fotodokumentace nemovité věci - od objednatele	2
Fotodokumentace nemovité věci z místního šetření dne 6.1.2026	1

LV č. 404 (1/3)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2026 16:55:02

Okres: CZ0201 Benešov	Obec: 529796 Chocerady	
Kat.území: 652059 Samechov	List vlastnictví: 404	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nakládalová Šárka, Samechov č.ev. 19, 25724 Chocerady		635414/2355

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 76	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Samechov, č.e. 19, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 76				
501/10	2681	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky dle Úvěrové smlouvy č. 110/930/08/1/01:
Existující, na zaplacení jistiny úvěru ve výši 800.000 Kč s příslušenstvím,
Budoucí do výše 960.000 Kč, které budou vznikat do 20.12.2037.

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 501/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
110/930/08/2/02. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 09:00:00. Zápis
proveden dne 27.10.2020.

V-7334/2020-201

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
V-7334/2020-201, 110/930/08/2/02. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025
10:16:29. Zápis proveden dne 16.04.2025.

V-2320/2025-201

Pořadí k 02.10.2020 09:00

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, Zajištěný dluh zahrnuje:
na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o Úvěru č. 2019-0084 a to:
a) jistinu až do výše 30.000.000 Kč;
b) úroky;
c) úroky z prodlení;
d) transakční náklady;
e) náklady spojené s vymáháním Zajištěného Dluhu nebo jiných Zajišťovacích dokumentů;
f) smluvní pokuta dle Smlouvy o Úvěru, Podzástavní Smlouvy i jiných Zajišťovacích dokumentů;
g) náhrada škody či bezdůvodné obohacení dle Smlouvy o Úvěru, Podzástavní Smlouvy i jiných Zajišťovacích dokumentů;
h) dluh vzniklý z odstoupení od/nebo z neplatnosti Smlouvy o Úvěru a jakéhokoliv Zajišťovacího dokumentu;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

LV č. 404 (2/3)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2026 16:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529796 Chocerady
Kat.území: 652059 Samechov List vlastnictví: 404
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

i) poplatků dle Sazebníku nebo dle Smlouvy o Úvěru;
Dluhů pod body (a) až (i), které vzniknou po dobu dvaceti let od uzavření
Podzástavní Smlouvy a nepřekročí výši 60.000.000 Kč.

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0084/78.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 16:00:00. Zápis proveden dne
14.05.2025; uloženo na prac. Benešov

V-3036/2025-201

Pořadí k 17.04.2025 16:00

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
spotř. úvěru ze dne 12.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2025
09:00:00. Zápis proveden dne 21.05.2025; uloženo na prac. Benešov

Z-2588/2025-201

o Zákaz zcizení

po dobu existence zástavního práva, nejpozději zanikne uplynutím dne 20.12.2037.

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 501/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
110/930/08/2/02. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 09:00:00. Zápis
proveden dne 27.10.2020.

V-7334/2020-201

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
V-7334/2020-201, 110/930/08/2/02. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025
10:16:29. Zápis proveden dne 16.04.2025.

V-2320/2025-201

Pořadí k 02.10.2020 09:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuce na část majetku

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Exekutorský úřad Praha 3, Evropská 657/120,
160 00 Praha 6
povinný: Nakládalová Šárka, r.č. 635414/2355

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 501/10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00281/25-012 prodejem
zástavy ze dne 03.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 12:00:01.
Zápis proveden dne 17.12.2025.

Z-6747/2025-201

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2

LV č. 404 (3/3)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2026 16:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529796 Chocerady
Kat.území: 652059 Samechov List vlastnictví: 404
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Nakládalová Šárka, r.č. 635414/2355

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Vedral, soudní exekutor
140 EX-00281/2025 -011 ze dne 03.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.12.2025 12:00:00. Zápis proveden dne 19.12.2025; uloženo na prac. Benešov
Z-6633/2025-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 13:01:30.
Zápis proveden dne 16.02.2016.

V-584/2016-201

Pro: Nakládalová Šárka, Samechov č.ev. 19, 25724 Chocerady

RČ/IČO: 635414/2355

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
501/10	54078	2681

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

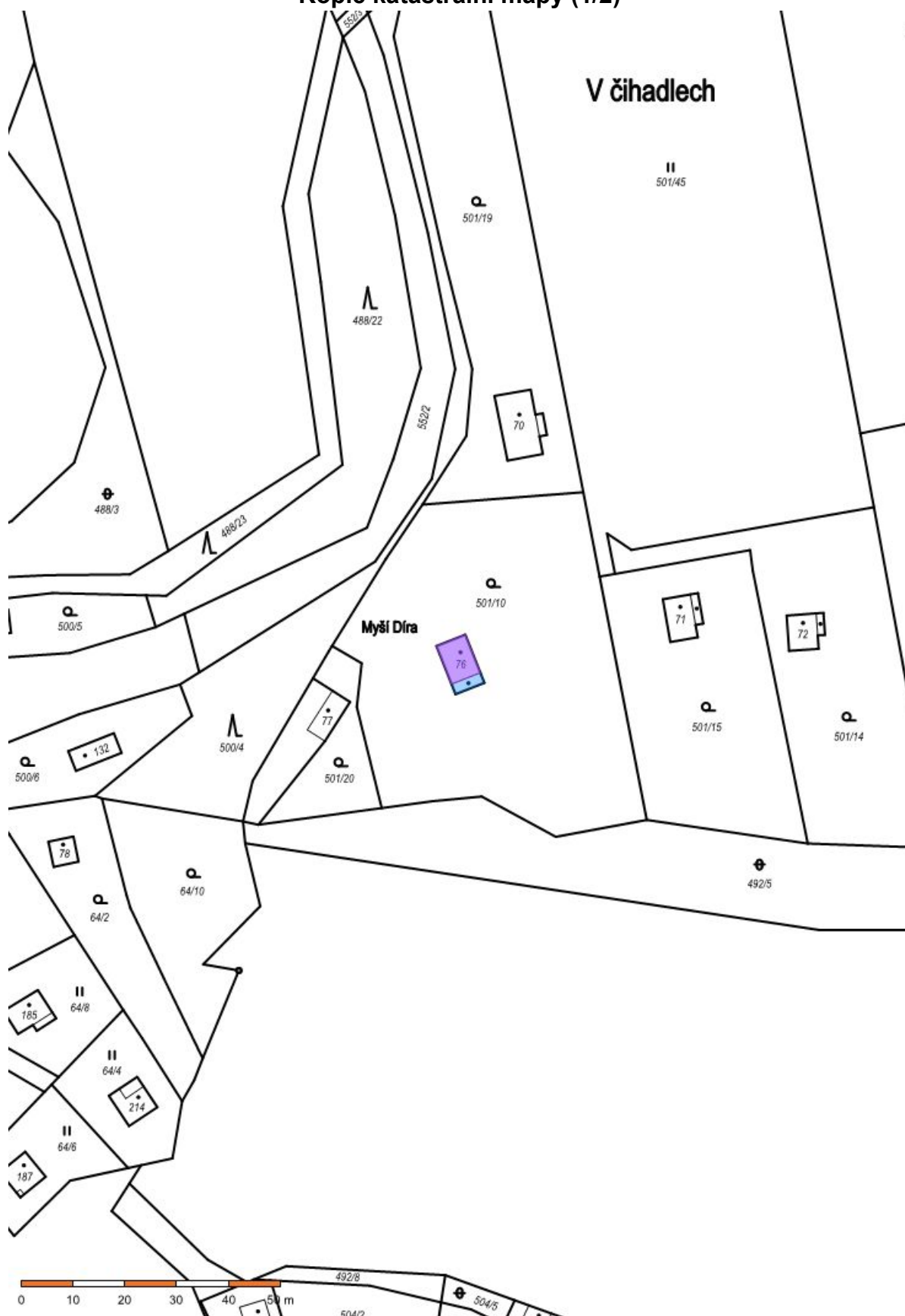
Vyhotoveno: 17.01.2026 17:03:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy (1/2)



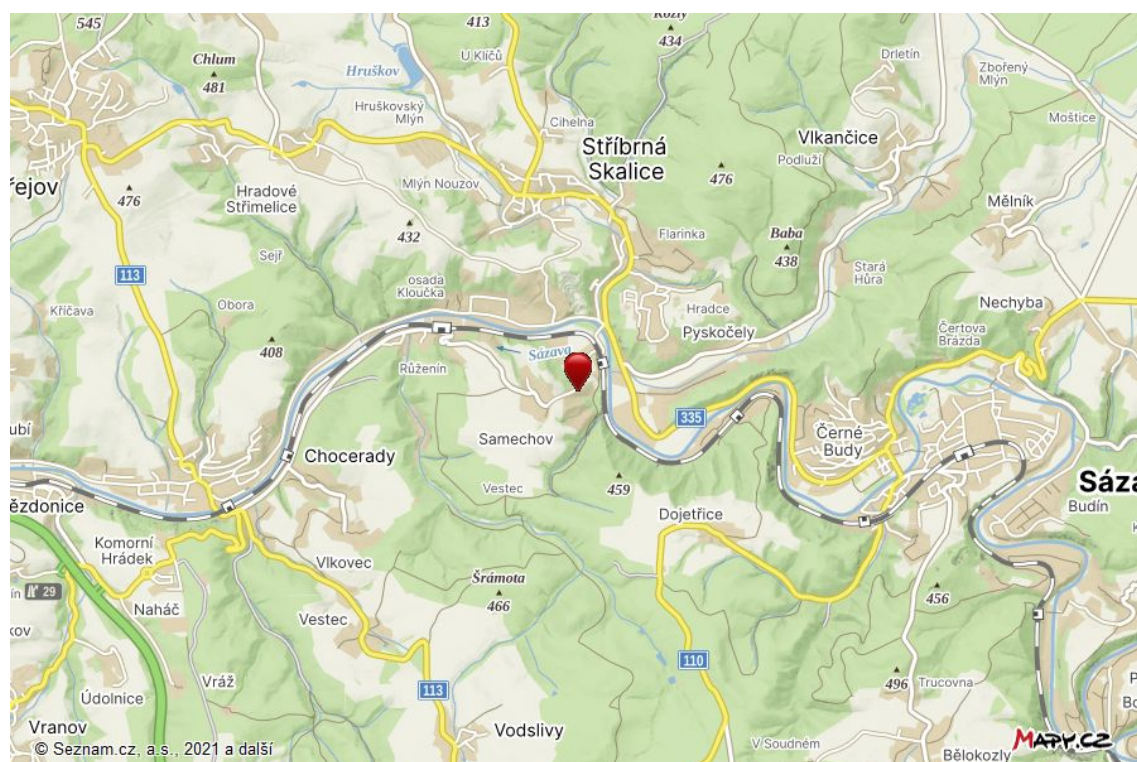
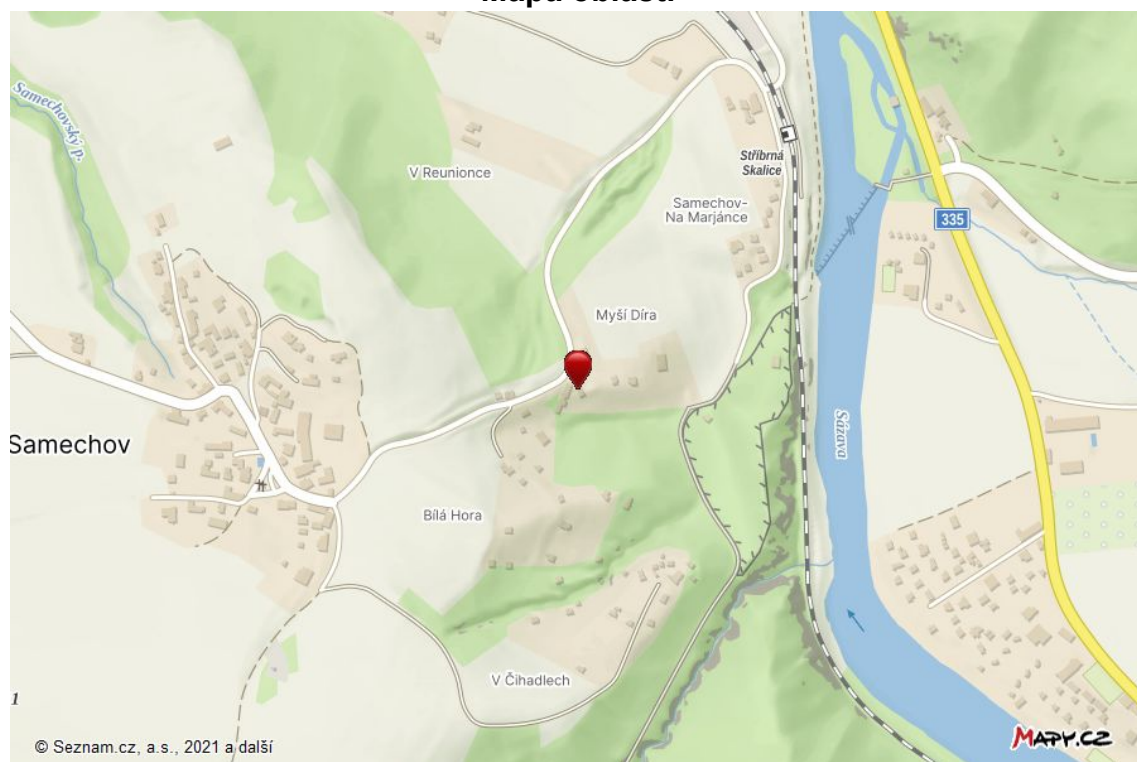
Pozemek p.č. St. 76 v k.ú. 652059

Kopie katastrální mapy (2/2)



Pozemek p.č. 501/10 v k.ú. 652059

Mapa oblasti



Údaje o dosažených cenách nemovitostí

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 19.01.2026 09:35

Okres: CZ0201 Benešov
Kat. území: 652059 Samechov

Obec: 529796 Chočeradý

Pozemek: St. 191, LV 55 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 3, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.900.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2025 15:31:45. Zápis V-9924/2025-201
proveden dne 23.12.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 191, LV 55 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 3, rod.rekr, 489/32, LV 55

Pozemek: St. 187, LV 111 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 23, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.020.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 16:37:56. Zápis V-8458/2024-201
proveden dne 08.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 187, LV 111 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 23, rod.rekr, 64/6, LV 111

Pozemek: St. 78, LV 1327 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 20, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.730.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 09:54:35. Zápis V-4440/2024-201
proveden dne 27.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 78, LV 1327 Součástí je stavba: Samechov, č.e. 20, rod.rekr, 64/2, LV 1327

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Platnost k: 19.01.2026 09:35

Okres: CZ0209 Praha-východ
Kat. území: 757691 Stříbrná Skalice

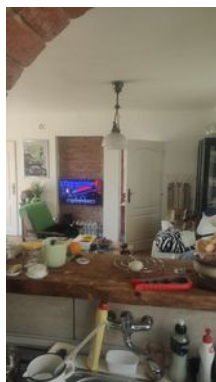
Obec: 533718 Stříbrná Skalice

Pozemek: 308/10, LV 1465
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.550.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 15:27:03. Zápis V-8584/2023-204
proveden dne 30.11.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 308/10, LV 1465

Pozemek: 494/4, LV 2856
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 08:28:00. Zápis V-2776/2025-204
proveden dne 24.04.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 494/4, LV 2856

Pozemek: 556/2, LV 2859
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.870.000,00 CZK
Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 16:51:14. Zápis V-7607/2020-204
proveden dne 13.10.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 556/2, LV 2859

Fotodokumentace od objednatele (1/2)



Fotodokumentace od objednatele (2/2)



Fotodokumentace nemovité věci z místního šetření dne 6.1.2026

