

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 030841/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Frýdek-Místek Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	142 DC 00016/26-0004
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pyšely, Pyšely, okres Benešov Čtyřkoly, Čtyřkoly, okres Benešov Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	20.04.2026
Zpracováno ke dni:	20.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 254,336, 395, 396, 483 v obci Pyšely, okres Benešov, katastrální území Pyšely na listu vlastnictví č. 122.
2. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 729/7 v obci Čtyřkoly, okres Benešov, katastrální území Čtyřkoly na listu vlastnictví č. 1815.
3. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1575 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany na listu vlastnictví č. 598.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce Pyšely, Čtyřkoly, Chotýšana, LPIS- Veřejný registr půdy

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 254,336, 395, 396, 483
Adresa předmětu ocenění:	Pyšely, Pyšely, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Pyšely
Ulice:	
Katastrální území:	Pyšely

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 729/7
Adresa předmětu ocenění:	Čtyřkoly, Čtyřkoly, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Čtyřkoly
Ulice:	
Katastrální území:	Čtyřkoly

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1575
Adresa předmětu ocenění:	Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Chotýšany
Ulice:	
Katastrální území:	Chotýšany

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Pozemky jsou veřejně přístupné. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 254,336, 395, 396, 483 v obci Pyšely, okres Benešov, katastrální území Pyšely na listu vlastnictví č. 122.

Pozemek parc. č. 729/7 v obci Čtyřkoly, okres Benešov, katastrální území Čtyřkoly na listu vlastnictví č. 1815.

Pozemek parc. č. 1575 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany na listu vlastnictví č. 598.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

k.ú. Pyšely

Oceňovaný pozemek parc.č. 254 o výměře 266 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, pozemek nepravidelného tvaru se nachází v jihozápadní části obce, podle platného územního plánu je pozemek situována v plochách AP.p. – plochy zemědělské. Podle údajů obsažených ve Veřejném registru půdy LPIS- je pozemek je zemědělsky obhospodařován jako orná půda a jako takový je součástí půdního bloku. Přístup je přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemek parc.č. 336 o výměře 709 m² je evidovaný jako půda. Pozemek se nachází v nezastavěném území obce, v lokalitě V dolech. Pozemek je regulován jako plochy zemědělské, pozemek není zemědělsky obhospodařován, na pozemku se nachází trvalé porosty. Je přístupný z obecní komunikace ve vlastnictví Města Pyšely.

Pozemek parc.č. 395 o výměře 291 m² je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území, podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené nezastavěného pozemku, přístup je přes zemědělské a lesní pozemky.

Pozemek parc.č. 396 o výměře 4569 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází severozápadně od zastavěného území obce, podle platného územního plánu je regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je zemědělsky obhospodařován jako orná půda a jako takový je součástí půdního bloku. Přístup je přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemek parc.č. 483 o výměře 7920 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je situován v plochách zemědělských, je zemědělsky obhospodařován v půdním bloku, pozemek je přístupný přes zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany nemovitosti: chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny, podle údajů obsažených ve Veřejném registru půdy LPIS jsou pozemky parc.č. 254, část pozemku 291 a 396 obhospodařovány v půdním bloku společnosti ZOS Pětihosty spol s.r.o. Pozemek parc.č. 483 je obhospodařován společností Josef Hruška.

Pyšely jsou město v okrese Benešov ve Středočeském kraji, asi 15 km jihovýchodně od okraje Prahy a 10 km severně od Benešova. V obci je rozšířená občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová i vlaková zastávka.

k.ú. Čtyřkoly

Oceňovaný pozemek parc.č. 729/7 o výměře 4179 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází mimo zastavěné území, jihozápadně od obce Čtyřkoly, podle platného územního plánu je pozemek regulován jako NZ- plochy zemědělské. Pozemek je zemědělsky obhospodařován v půdním bloku. Přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny. Podle údajů obsažených ve Veřejném registru půdy LPIS je pozemek využíván v půdním bloku společností AGRO Poříčí spol. s.r.o.

Čtyřkoly je obec v okrese Benešov, nachází se cca 10 km severně od Benešova, kde je veškerá občanská vybavenost.

k.ú. Chotýšany

Pozemek parc.č. 1575 o výměře 15282 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází severovýchodně od Chotýšan, mimo zastavěné území, podle platného územního plánu je pozemek situován- plochy zemědělské trvalý travní porost. Pozemek je přístupný ze silnice. Podle údajů obsažených v LPIS je pozemek zemědělsky obhospodařován v půdním bloku jako orná půda.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny. Podle údajů obsažených ve Veřejném registru půdy LPIS je pozemek využíván v půdním bloku společností DZS Struhařov a.s.

Chotýšany se nachází cca 10 km jihovýchodně od Benešova a 7 km severozápadně od Vlašimi, kde je veškerá občanská vybavenost, v obci je minimální občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová zastávka

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

k.ú. Pyšely

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský

Okres: Benešov

Obec: Pyšely

Katastrální území: Pyšely

Počet obyvatel: 2 301

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 813,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 738,00 Kč/m²**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky LV 1122

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	254	53254	266	3,23	40,00	4,52	1 202,32
orná půda	336	52911	549	7,79	40,00	10,91	5 989,59
	336	53254	160	3,23	40,00	4,52	723,20

orná půda	396	53254	4 569 3,23	40,00	4,52	20 651,88
orná půda	483	53214	7 920 3,90	40,00	5,46	43 243,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6						
Celkem:			13 464 m ²			71 810,19

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	1 738,-0,04					69,52
-------------	-------------	--	--	--	--	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	395	291	69,52		20 230,32
Jiný pozemek - celkem			291			20 230,32

Pozemky LV 1122 - cena zjištěná celkem = **92 040,51 Kč**

2. trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 336

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 700 m ² * 16,29 Kč/m ²	=	11 403,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,70
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	4 819,19

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč] = **4 819,19**

Trvalé porosty = **4 819,19 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 1122	92 040,50 Kč
2. trvalé porosty	4 819,20 Kč

Cena zjištěná - celkem: **96 859,70 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **96 860,- Kč**

k.ú. Čtyřkoly

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Čtyřkoly
Katastrální území: Čtyřkoly
Počet obyvatel: 800

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky LV 1815

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	729/7	52901	2 864	9,00	20,00	10,80	30 931,20
		52911	1 315	7,79	20,00	9,35	12 295,25

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	4 179 m ²	43 226,45
---------	----------------------	------------------

Pozemky LV 1815 - cena zjištěná celkem	=	43 226,45 Kč
--	---	---------------------

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 1815	43 226,50 Kč
--------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem:	43 226,50 Kč
--------------------------------	---------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	43 230,- Kč
--	--------------------

slovy: Čtyřicet tři tisíc dvě stě třicet Kč

k.ú. Chotýšany

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 598
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Chotýšany
Katastrální území: Chotýšany
Počet obyvatel: 670

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky LV 598

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	598	54700	13 874	7,04	60,00	11,26	156 221,24
		56701	1 408	1,39	60,00	2,22	3 125,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 15 282 m² 159 347,-

Pozemky LV 598 - cena zjištěná celkem = 159 347,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 598 159 347,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 159 347,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 159 350,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1. Pozemek parc. č. 254,336, 395, 396, 483 v katastrálním území Pyšely

Pyšely, Pyšely, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pyšely, Pyšely, okres Benešov	13755 m ²	plochy zemědělské, smíšené nezast.území	bez IS	soubor pozemků, zem.využívané jako orná půda v půdním bloku, část.zajištěný přístup, část nevyužívané trvalé porosty	
1	Všechromy, Strančice, okres Praha-východ	10801 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků, zem.využívané v půdním bloku,	
2	Radějovice, okres Praha-východ	15171 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků, orná půda, v půdním bloku,	
3	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	5754 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků, orná půda, půdní blok	
4	Čenětice, Křížkový Újezdec, okres Praha-východ	14216 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup z obecní komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	59,25 Kč	1	59,25 Kč	1	1	1	1	1	1	1	59,25 Kč
2	69,00 Kč	1	69,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	69,00 Kč
3	84,28 Kč	1	84,28 Kč	1	1	1	1	1	1	1	84,28 Kč
4	92,14 Kč	1	92,14 Kč	1	1	1	1	1.03	1	1.03	89,46 Kč
Celkem průměr											75,50 Kč
Minimum											59,25 Kč
Maximum											89,46 Kč
Směrodatná odchylka - s											13,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											61,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											89,38 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Nemovitosti mají stejný způsob využití, jsou zemědělsky obhospodařovány. Rozdíly byly shledány v hospodářském využití a přístupu k pozemku, tato skutečnost je zohledněna koeficientem K5.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

75,50 Kč/m²

* 13755 m²

= 1 038 502 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 039 000 Kč

2. Pozemek parc. č. 729/7 v katastrálním území Čtyřkoly

Čtyřkoly, Čtyřkoly, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Čtyřkoly, Čtyřkoly, okres Benešov	4179 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
1	Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	3492 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky, část břehová vegetace	
2	Všechromy, Strančice, okres Praha-východ	10801 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
3	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	5754 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
4	Oplany, okres Praha-východ	5754 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem. využívané pozemky	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56,46 Kč	1	56,46 Kč	1	1	1	1	0.95	1	0.95	59,43 Kč
2	59,25 Kč	1	59,25 Kč	1	1	1	1	1	1	1	59,25 Kč
3	84,28 Kč	1	84,28 Kč	1	1	1	1	1	1	1	84,28 Kč
4	52,42 Kč	1	52,42 Kč	1	1	1	1	1	1	1	52,42 Kč
Celkem průměr											63,85 Kč
Minimum											52,42 Kč
Maximum											84,28 Kč
Směrodatná odchylka - s											14,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											49,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											77,85 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).

Nemovitosti mají stejný způsob využití, jsou zemědělsky obhospodařovány. Rozdíly byly shledány v hospodářském využití a přístupu k pozemku, tato skutečnost je zohledněna koeficientem K5.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 63,85 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 4179 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
 & = 266\,830 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

267 000 Kč

3. Pozemek parc. č. 1575 v katastrálním území Chotýšany

Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chotýšany, Chotýšany, okres Benešov	15285 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup ze silnice	
1	Oplany, okres Praha-východ	5754 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
2	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	5754 m ²	plochy zemědělské	bez IS	orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
3	Sázava, okres Benešov	14967 m ²	bez IS	bez IS	soubor pozemků, orná půda, půdní blok, přístup přes zem.využívané pozemky	
4	Buchov, Postupice, okres Benešov	12039 m ²	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků, orná půda, část nevyužívané, přístup přes zem.využívané pozemky	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52,42 Kč	1	52,42 Kč	1	1	1	1	0.97	1	0.97	54,04 Kč
2	84,28 Kč	1	84,28 Kč	1	1	1	1	0.97	1	0.97	86,89 Kč
3	50,00 Kč	1	50,00 Kč	1	1	1	1	0.97	1	0.97	51,55 Kč
4	55,00 Kč	1	55,00 Kč	1	1	1	1	0.97	1	0.97	56,70 Kč
Celkem průměr											62,29 Kč
Minimum											51,55 Kč
Maximum											86,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											16,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											45,76 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											78,82 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Nemovitosti mají stejný způsob využití, jsou zemědělsky obhospodařovány. Rozdíly byly shledány v hospodářském využití a přístupu k pozemku, tato skutečnost je zohledněna koeficientem K5.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$62,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 15285 \text{ m}^2$$

$$= 952 \text{ 102 Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

952 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

k.ú. Pyšely	96.860 Kč
k.ú. Čtyřkoly	43.230 Kč
k.ú. Chotýšany	159.350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

k.ú. Pyšely	1.039.000 Kč
k.ú. Čtyřkoly	267.000 Kč
k.ú. Chotýšany	952.000 Kč

Cena zjištěná je odvozena od BPEJ zohledňující půdní a klimatické vlastnosti půdy. Srovnávací metody monitoruje trh s obdobně využitelnými pozemky v dané lokalitě.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 254,336, 395, 396, 483 v obci Pyšely, okres Benešov, katastrální území Pyšely na listu vlastnictví č. 122.
2. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 729/7 v obci Čtyřkoly, okres Benešov, katastrální území Čtyřkoly na listu vlastnictví č. 1815.
3. Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1575 v obci Chotýšany, okres Benešov, katastrální území Chotýšany na listu vlastnictví č. 598.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.039.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřicetdevěttisíc korun českých

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

267.000 Kč

Slovy: dvěšestšedesátsedmtisíc korun českých

3. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

952.000 Kč

Slovy: devětsetpadesátdvatisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.04.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.04.28
11:17:31 +02'00'

Ing.

Kateřina

Prášková

á

Digitálně
podepsal Ing.

Kateřina

Prášková

Datum:

2026.04.28

12:13:48 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně

podepsal

Martin Málek

Datum:

2026.04.28

11:17:21 +02'00'

František

k

Kořínek

Digitálně

podepsal

František Kořínek

Datum:

2026.04.28

11:30:26 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 030841/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí

Ortofotomapa

Vyobrazení v územním plánu

Vyobrazení pozemků v LPIS

Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	254
Obec:	Pyšely [538680]
Katastrální území:	Pyšely [737054]
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	266
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53254	266

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	336
Obec:	Pyšely [538680]
Katastrální území:	Pyšely [737054]
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	709
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

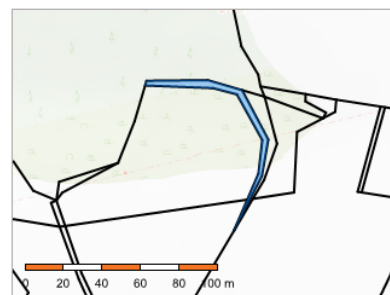
Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	549
53254	160

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	395
Obec:	Pyšely [538680]
Katastrální území:	Pyšely [737054]
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	291
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

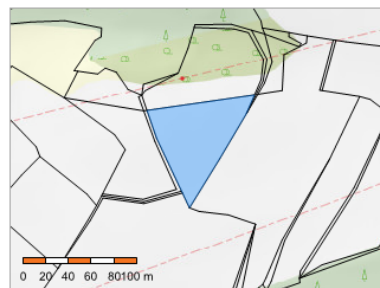
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	396
Obec:	Pyšely [538680]
Katastrální území:	Pyšely [737054]
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	4569
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

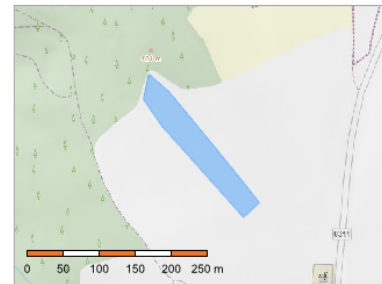
BPEJ	Výměra
53254	4569

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	483
Obec:	Pyšely (538680)
Katastrální území:	Pyšely (737054)
Číslo LV:	1122
Výměra [m ²]:	7920
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

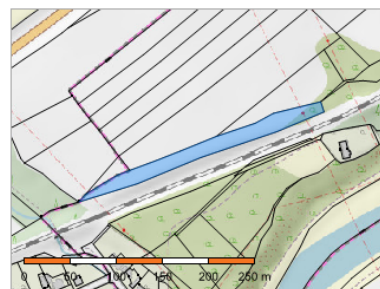
BPEJ	Výměra
53214	7920

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	729/7
Obec:	Čtyřkoly [529567]
Katastrální území:	Čtyřkoly [624331]
Číslo LV:	1815
Výměra [m ²]:	4179
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52901	2864
52911	1315

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - JUDr. Koudelka Ivo

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1575
Obec:	Chotýšany [529818]
Katastrální území:	Chotýšany [653551]
Číslo LV:	598
Výměra [m ²]:	15282
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koudelka Ivo JUDr., U družstva Práce 356/13, Braník, 14000 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54700	13874
56701	1408

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Ortofotomapa

k.ú. Pyšely



k.ú. Čtyřkoly

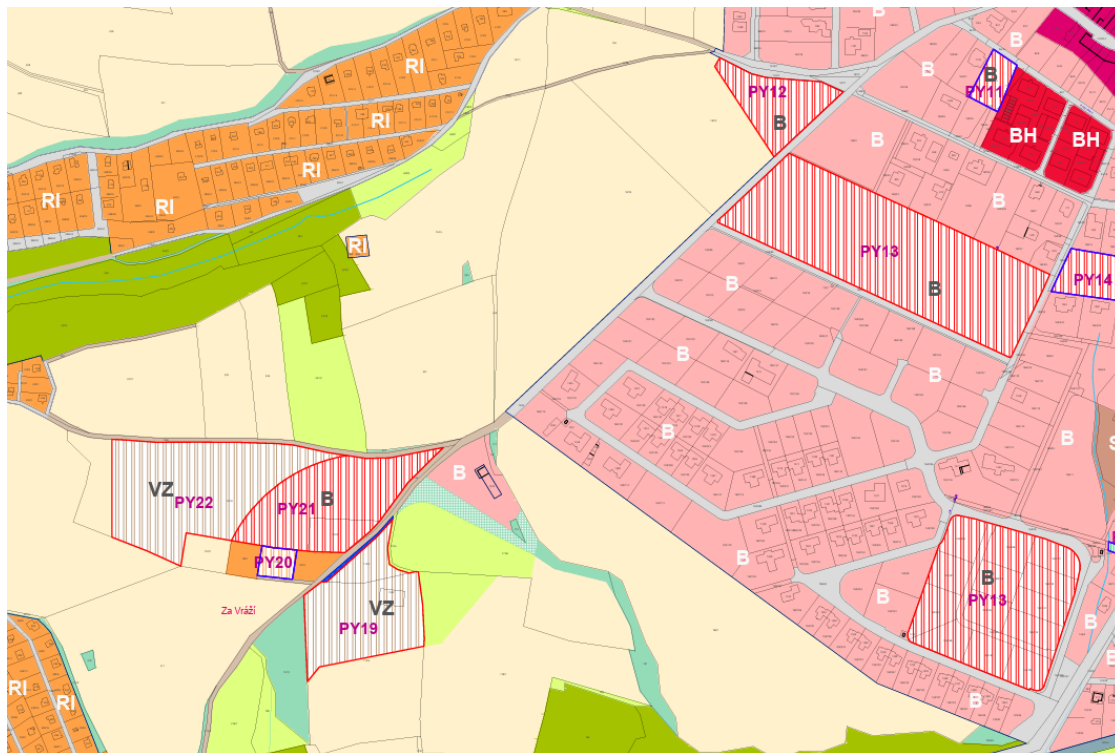


k.ú. Chotýšany

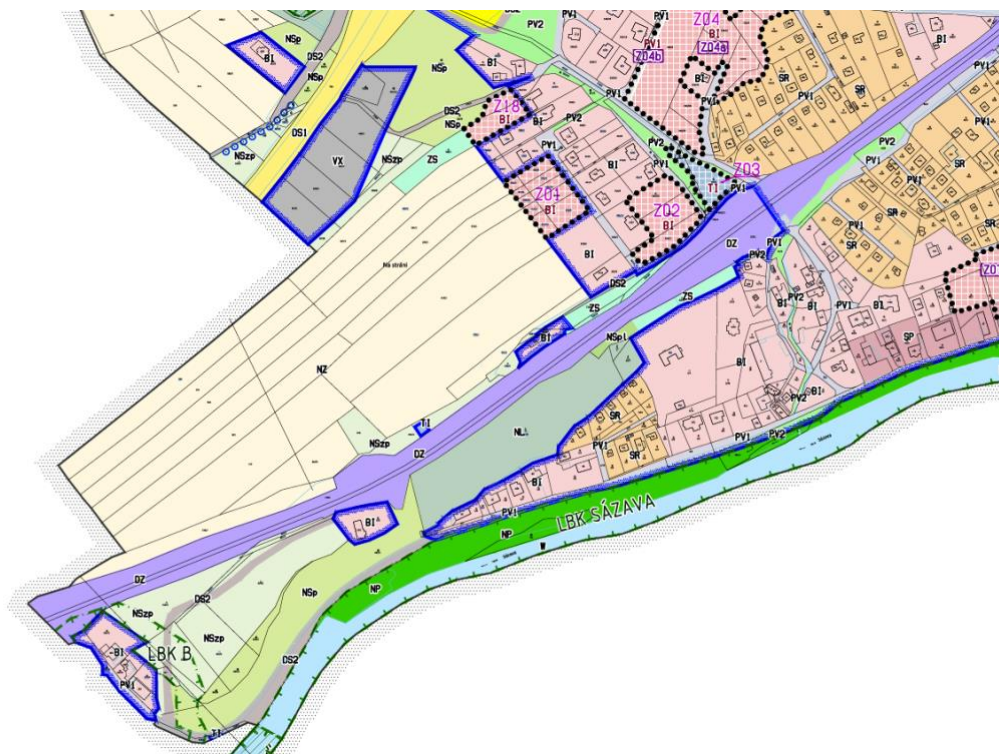


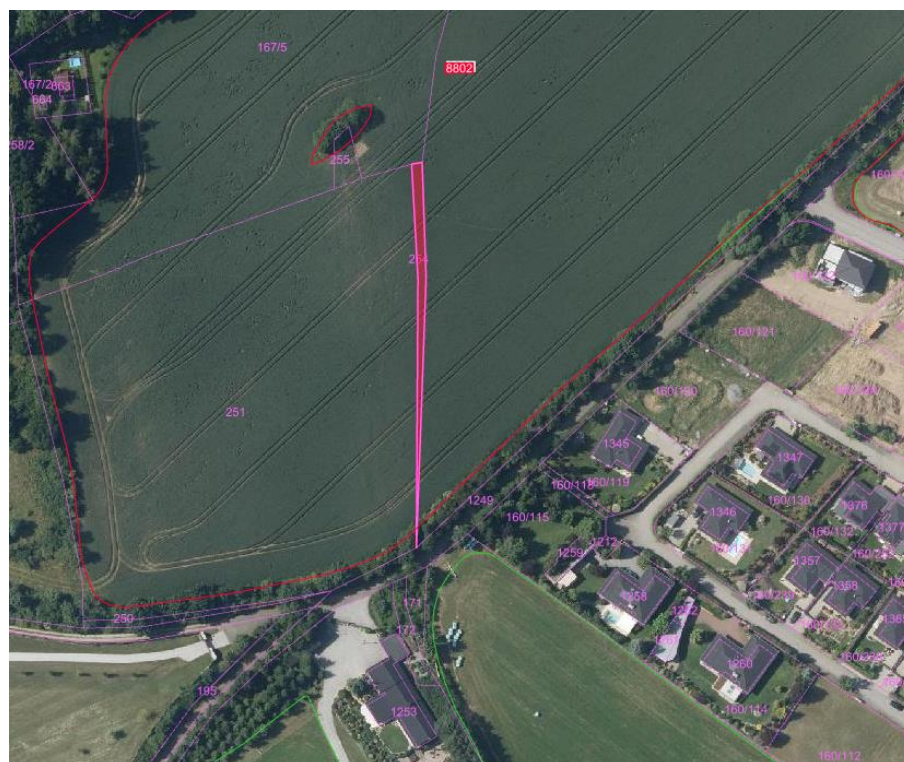
Vyobrazení pozemku v územním plánu

k.ú. Pyšely



k.ú. Čtyřkoly



k.ú. Pyšely



k.ú.Čtyřkoly



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – k.ú. Pyšely

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Všechromy, Strančice, okres Praha-východ	Cena dle KS	640 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2025	Číslo řízení	V-14074/2025-209
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	10 801 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý	Využití pozemku	Orná půda

Investiční příležitost u Prahy – prodej souboru atraktivních zemědělských pozemků ve Všechromech. Hledáte bezpečné uložení kapitálu s jistotou růstu hodnoty? Máme pro vás unikátní nabídku – prodej souboru zemědělských pozemků v katastrálním území Všechromy (okres Praha-východ), pouhých pár minut jízdy od Prahy. Jedna z parcel přímo sousedí s dálnicí D1 – to znamená nejen skvělou dopravní dostupnost, ale i mimořádný rozvojový potenciál do budoucna.

Specifikace nabídky: List vlastnictví č. 260 Parcely: 128/6, 177/6, 185 Celková výměra: 10.801 m² Druh pozemků: orná půda a trvalý travní porost Vedené v územním plánu jako zemědělská plocha

Lokalita, která má budoucnost: Praha – centrum: cca 25 min jízdy Říčany: 5 min Příhonice & Čestlice (OC, aquapark): 7 min Strategické napojení na D1 a Pražský okruh Region s dynamickým rozvojem a rostoucí poptávkou po půdě

Charakter pozemků: Úrodné plochy v mírně rovinatém terénu Přístup po obecních cestách – vhodné pro zemědělskou techniku Pronajato společnosti ZEA Světlce, a.s. – stabilní příjem z pachtu Výpovědní lhůta 3 roky – možnost plánovat vlastní využití

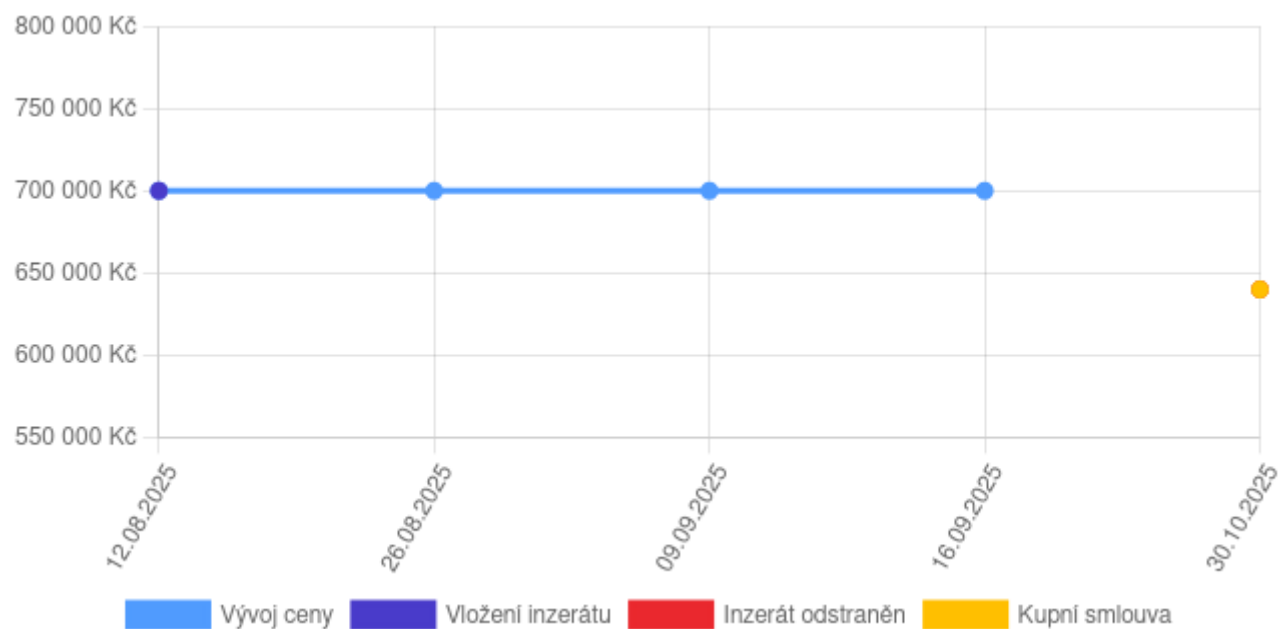
Proč tato nabídka stojí za pozornost? Bezpečná investice – půda si dlouhodobě drží a zvyšuje hodnotu Okamžitý výnos z pachtu + potenciál výrazného zhodnocení Rozvojová zóna u hlavního dopravního tahu ČR Vhodné pro zemědělce, investory i developerské spekulace do budoucna

2. Fotodokumentace

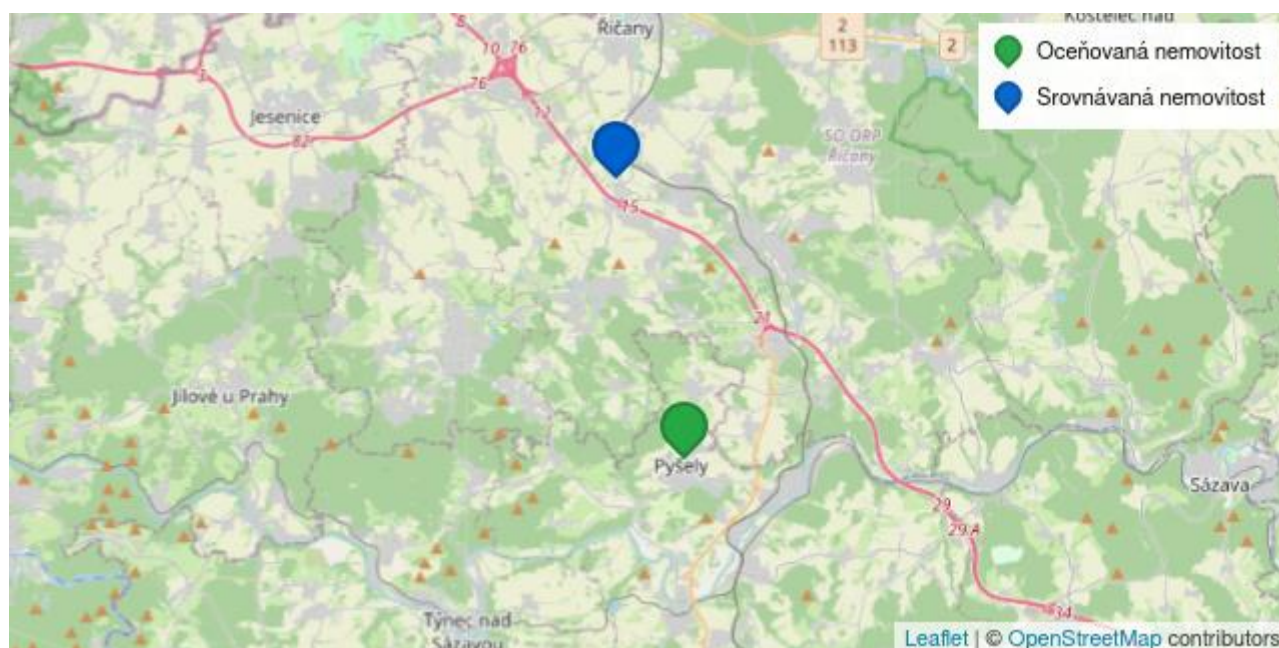




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

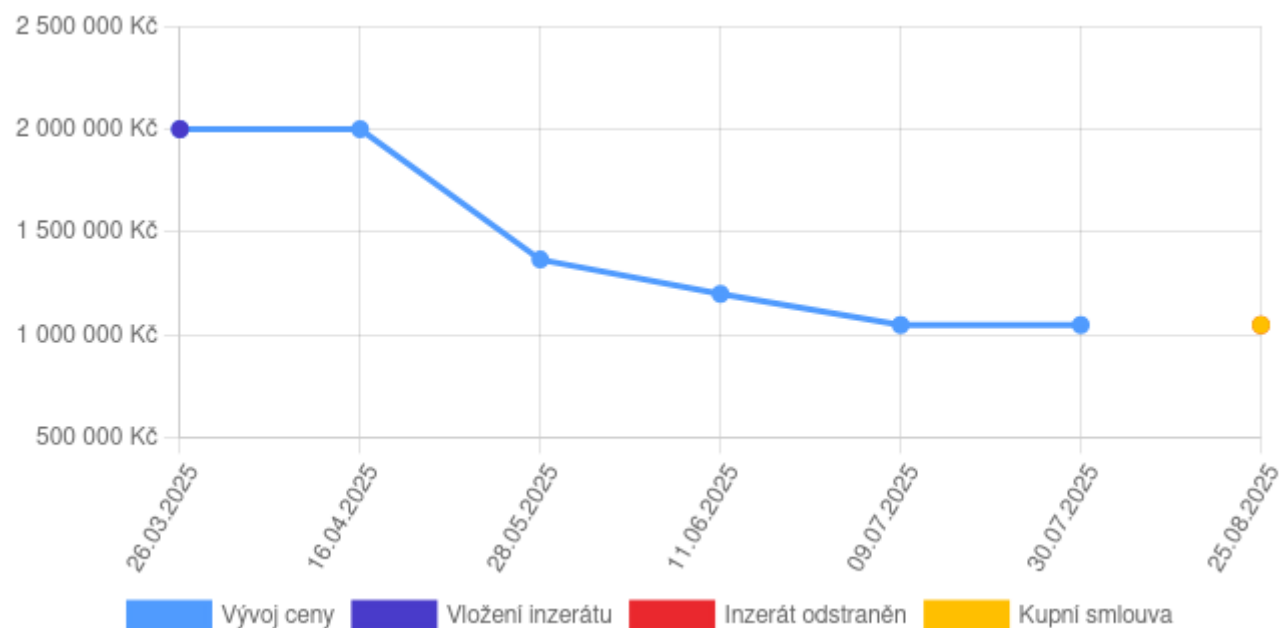
Lokalita	Radějovice, okres Praha-východ	Cena dle KS	1 046 799 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2025	Číslo řízení	V-10949/2025-209
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	15 171 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Exkluzivní prodej tří na sebe navazujících zemědělských pozemků v katastrálním území Radějovice u Prahy, celková výměra 15.171 m² (parcely č. 537, 538 a 540). Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví majitele (100% podíl). Dle územního plánu se jedná o zemědělskou půdu – ornou půdu s možným využitím jako vinice, sady, trvalé travní porosty či zahrady. Díky své poloze pouhých 25 metrů od zastavěného území obce Hlubočinka a výborné dopravní dostupnosti (cca 11 minut k budoucí stanici metra D – Depo Písnice, nedaleko Pražského okruhu) představuje nemovitost zajímavou příležitost nejen pro investory, ale i pro zemědělce, kteří hledají půdu v dostupnosti hlavního města. Pro bližší informace kontaktujte makléře nabídky.

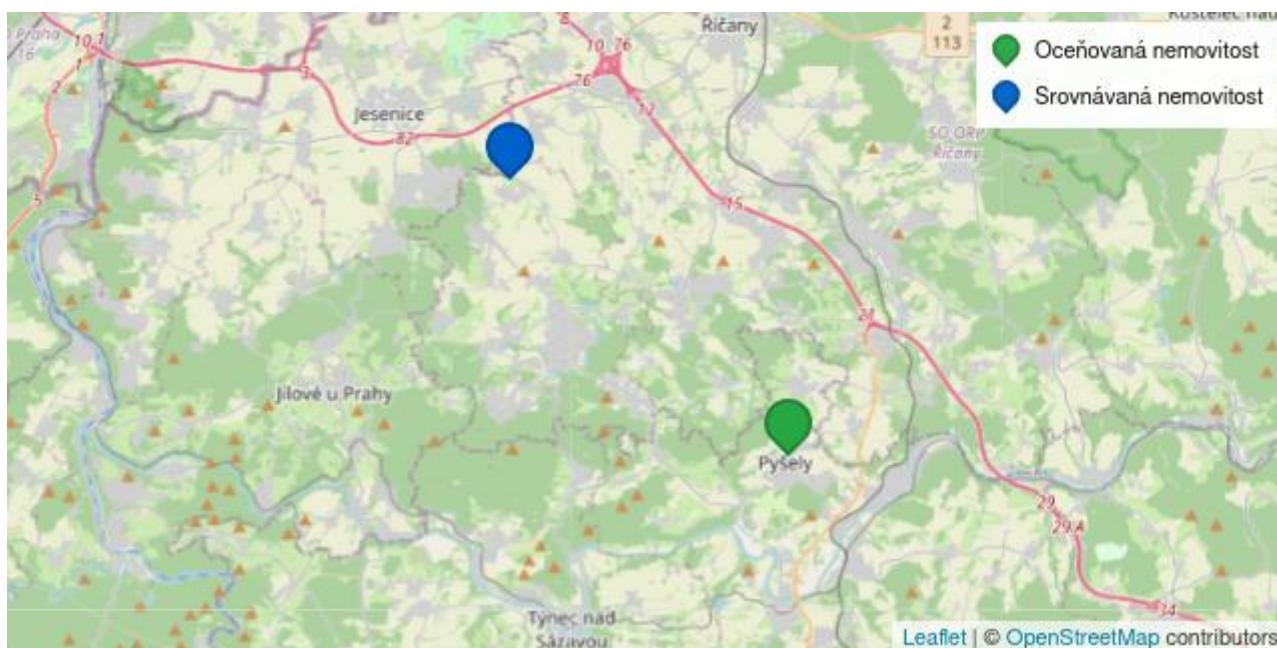
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

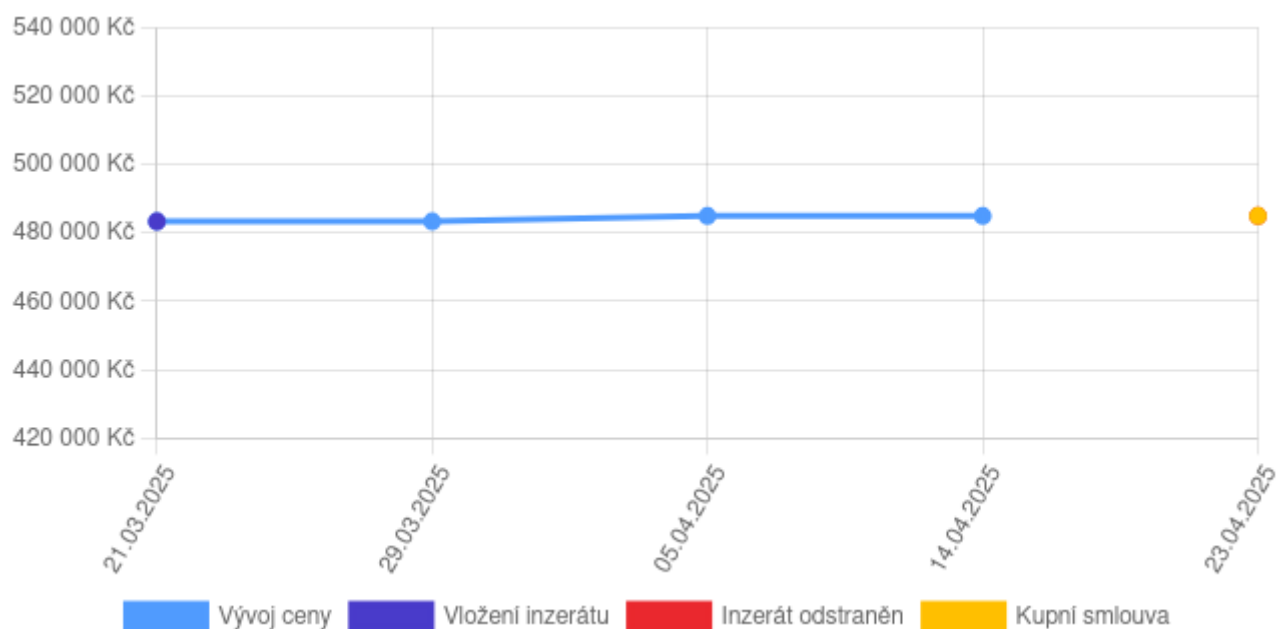
Lokalita	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	Cena dle KS	484 936 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-3357/2025-204
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 754 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Hradové Střimelice, okres Praha-východ. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1697 a jsou ve 100% vlastnictví. Specifikace pozemků: Parcela č. 1151/18 – 2 877 m² Parcela č. 1151/19 – 2 877 m² Celková výměra k prodeji: 5 754 m² Druh půdy: orná půda Pro více informací o tomto pozemku mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezáužala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k MojePole Plus a získejte výhodné nabídky zemědělských pozemků přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit na našich webových stránkách. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

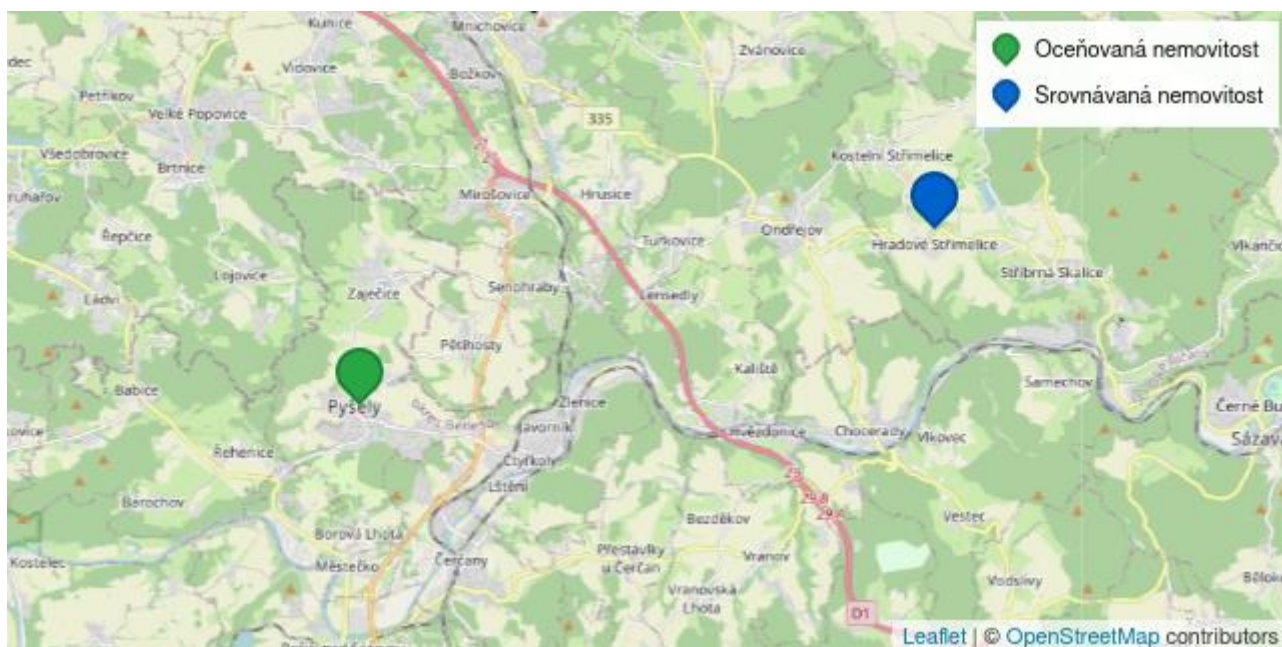
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

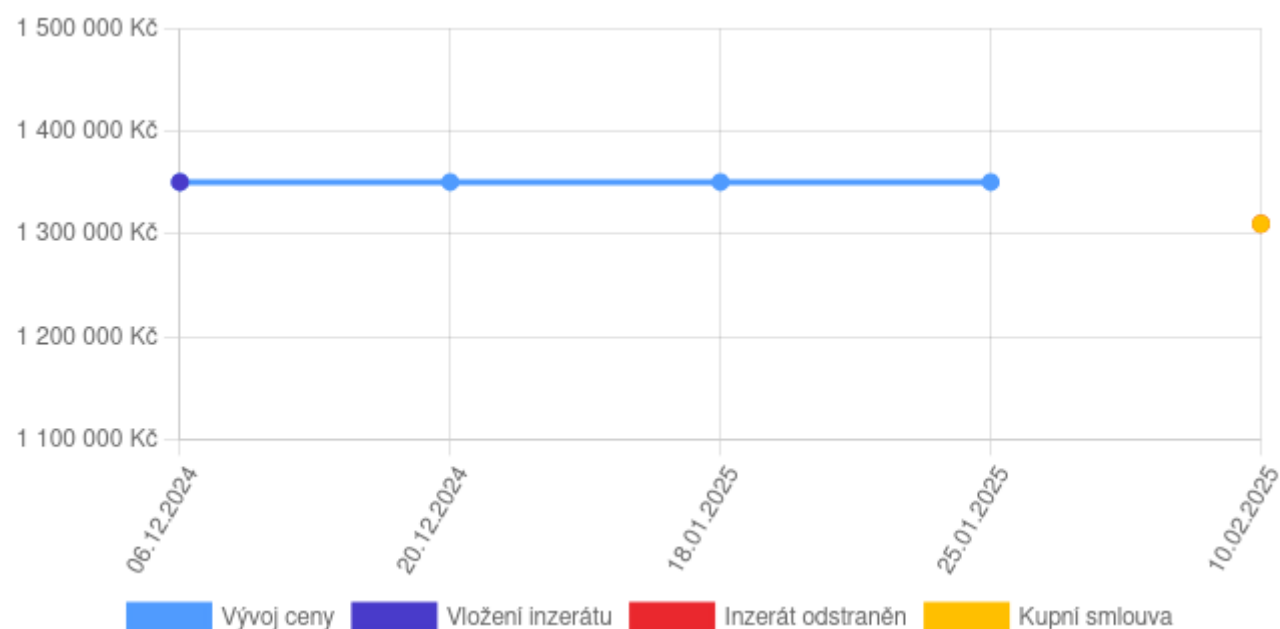
Lokalita	Čenětice, Křížkový Újezdec, okres Praha-východ	Cena dle KS	1 309 872 Kč
Právní účinky ke dni	10.02.2025	Číslo řízení	V-1613/2025-209
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	14 216 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji 100% podíl na parcele č. 774/49 o celkové výměře 14 216 m², zapsané na LV 117 v katastrálním území Čenětice, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ. Jedná se o ornou půdu s nadprůměrnou bonitou BPEJ 8.28 Kč/m², která je výrazně vyšší než průměrná bonita v celém katastrálním území (6.15 Kč/m²). Tento ukazatel dokládá vysokou kvalitu půdy a její úrodnost. Pozemek je ideální pro zemědělskou produkci a díky své strategické poloze v blízkosti Prahy také představuje skvělou příležitost pro investory, kteří hledají stabilní a dlouhodobě výhodné zhodnocení. Proč investovat do tohoto pozemku? Zemědělská půda s vysokou bonitou je cenný a omezený zdroj. Lokalita nabízí nejen výborné podmínky pro pěstování plodin, ale i možnost investice s potenciálem růstu hodnoty v čase. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Prodej je nabízen v zastoupení vlastníka včetně zajištění právních a administrativních služeb. Nezažila vás tato nabídka? Staňte se členem programu MojePole Plus a získáte nové nabídky zemědělských pozemků přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit na našich webových stránkách.

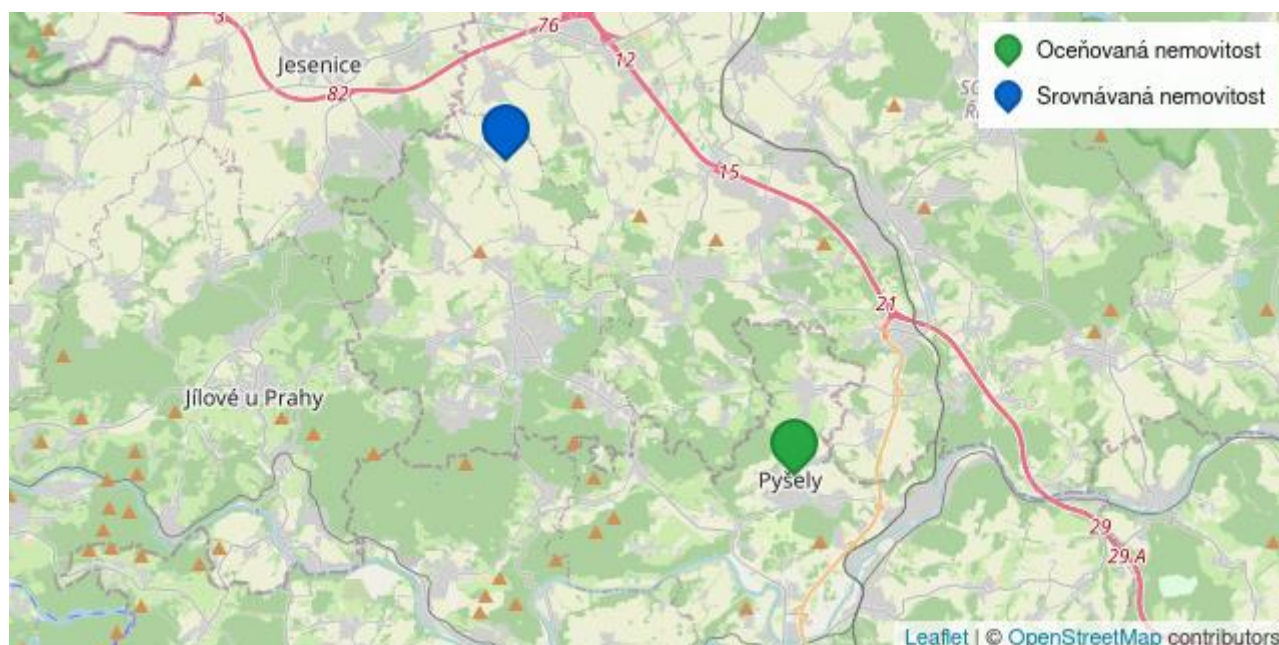
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – k.ú. Čtyřkoly

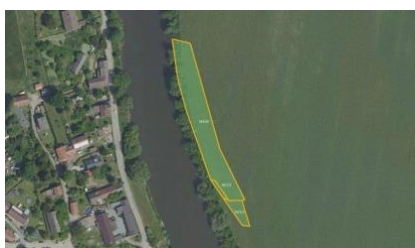
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

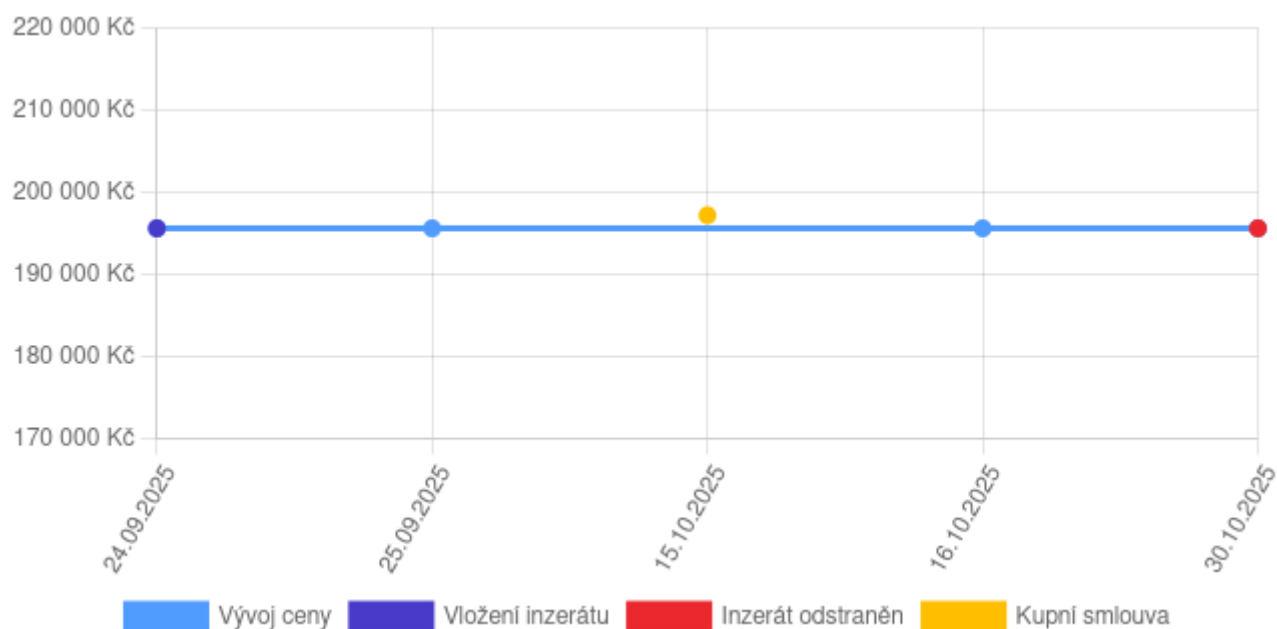
Lokalita	Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	Cena dle KS	197 152 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2025	Číslo řízení	V-8389/2025-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 492 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízím k prodeji soubor pozemků ve výlučném vlastnictví v katastrálním území Poříčí nad Sázavou, okres Benešov. Pozemky se nacházejí na břehu řeky Sázavy a tvoří jeden celek jedná se o ornou půdu s navazující ostatní plochou. Parcely jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2547 a jedná se o tyto pozemky: parc. č. 189/25 orná půda o výměře 3 134 m parc. č. 3017/1 ostatní plocha o výměře 70 m parc. č. 3017/2 ostatní plocha o výměře 288 m Celková výměra pozemků činí 3 492 m. Pozemky nejsou aktuálně zemědělsky obhospodařovány žádným subjektem. Pro více informací o této nabídce mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemky nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

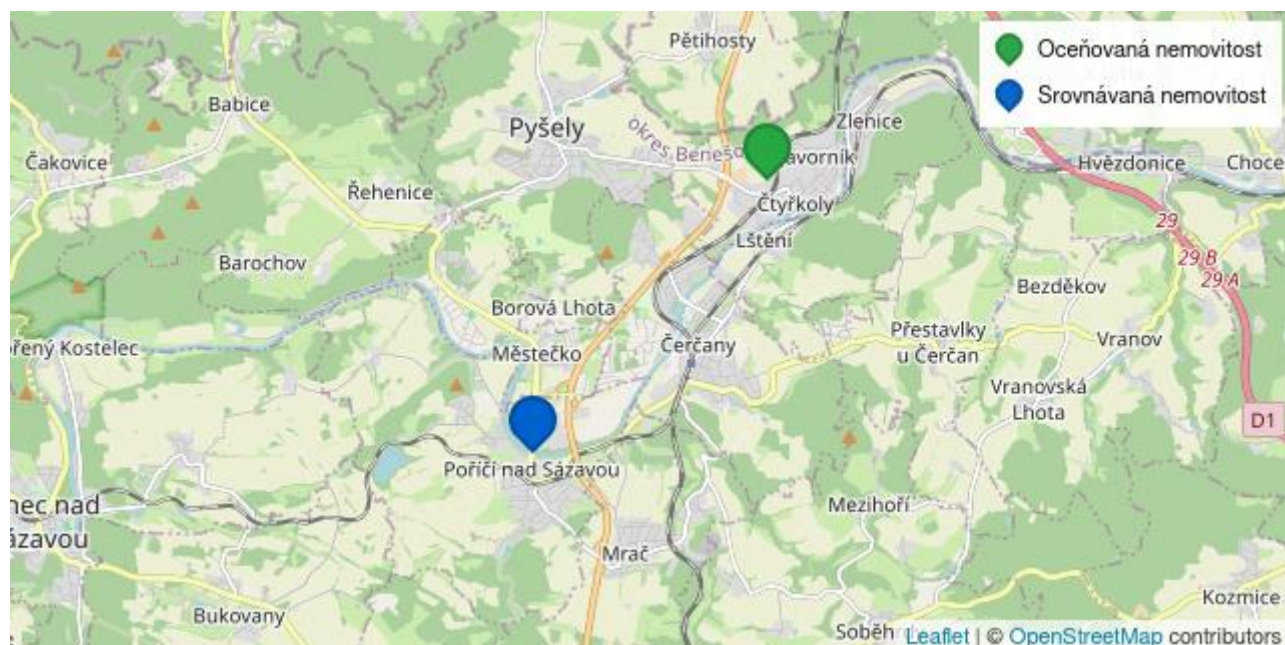
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Všechromy, Strančice, okres Praha-východ	Cena dle KS	640 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2025	Číslo řízení	V-14074/2025-209
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	10 801 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý	Využití pozemku	Orná půda

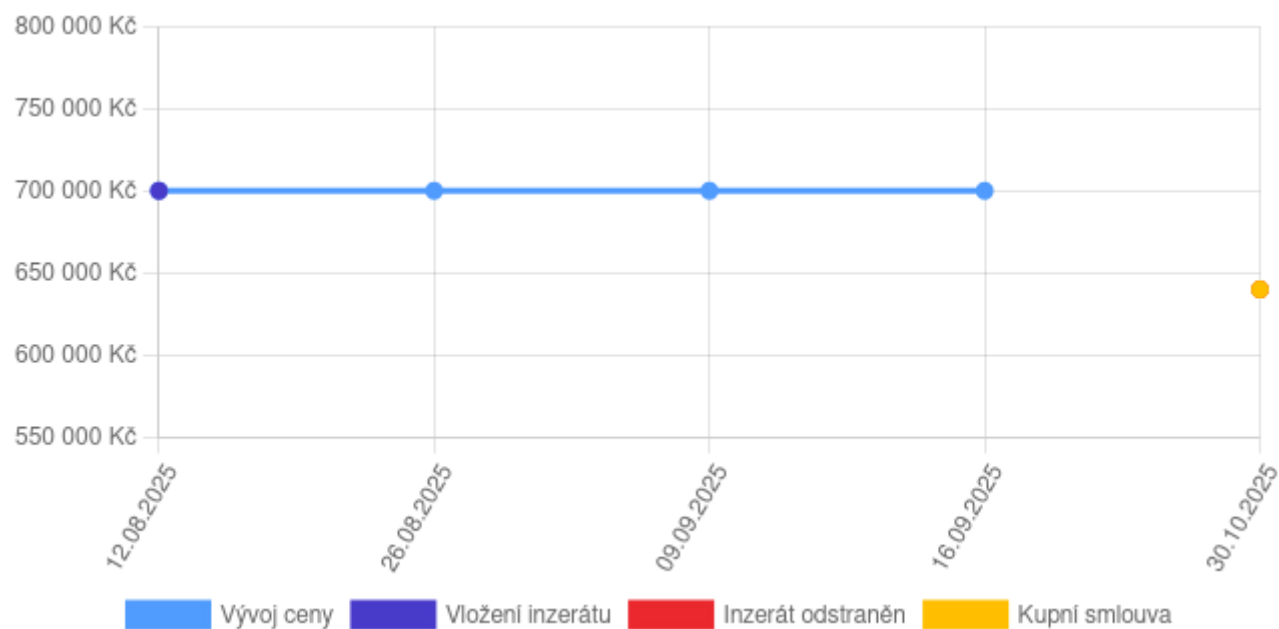
Investiční příležitost u Prahy – prodej souboru atraktivních zemědělských pozemků ve Všechromech. Hledáte bezpečné uložení kapitálu s jistotou růstu hodnoty? Máme pro vás unikátní nabídku – prodej souboru zemědělských pozemků v katastrálním území Všechromy (okres Praha-východ), pouhých pár minut jízdy od Prahy. Jedna z parcel přímo sousedí s dálnicí D1 – to znamená nejen skvělou dopravní dostupnost, ale i mimořádný rozvojový potenciál do budoucna.

Specifikace nabídky: List vlastnictví č. 260 Parcely: 128/6, 177/6, 185 Celková výměra: 10.801 m² Druh pozemků: orná půda a trvalý travní porost Vedené v územním plánu jako zemědělská plocha Lokalita, která má budoucnost: Praha – centrum: cca 25 min jízdy Říčany: 5 min Průhonice & Čestlice (OC, aquapark): 7 min Strategické napojení na D1 a Pražský okruh Region s dynamickým rozvojem a rostoucí poptávkou po půdě Charakter pozemků: Úrodné plochy v mírně rovinatém terénu Přístup po obecních cestách – vhodné pro zemědělskou techniku Pronajato společnosti ZEA Světlá, a.s. – stabilní příjem z pachtu Výpovědní lhůta 3 roky – možnost plánovat vlastní využití Proč tato nabídka stojí za pozornost? Bezpečná investice – půda si dlouhodobě drží a zvyšuje hodnotu Okamžitý výnos z pachtu + potenciál výrazného zhodnocení Rozvojová zóna u hlavního dopravního tahu ČR Vhodné pro zemědělce, investory i developerské spekulace do budoucna

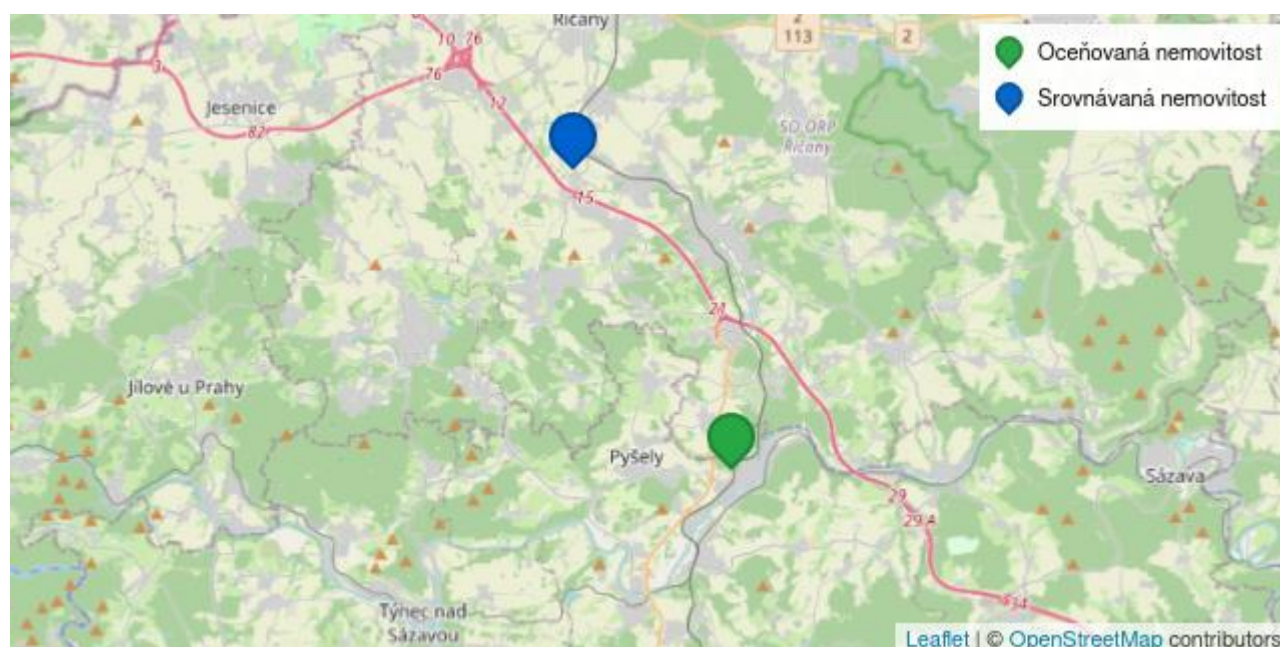
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

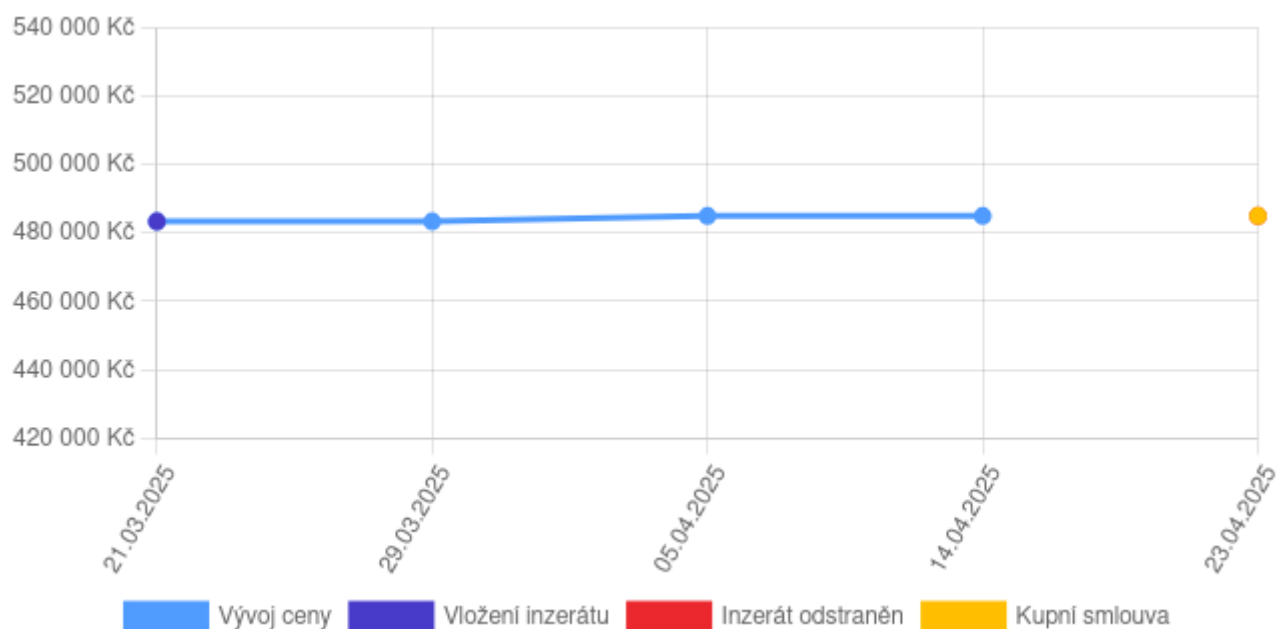
Lokalita	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	Cena dle KS	484 936 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-3357/2025-204
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 754 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Hradové Střimelice, okres Praha-východ. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1697 a jsou ve 100% vlastnictví. Specifikace pozemků: Parcela č. 1151/18 – 2 877 m² Parcela č. 1151/19 – 2 877 m² Celková výměra k prodeji: 5 754 m² Druh půdy: orná půda Pro více informací o tomto pozemku mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezáužala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k MojePole Plus a získejte výhodné nabídky zemědělských pozemků přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit na našich webových stránkách. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

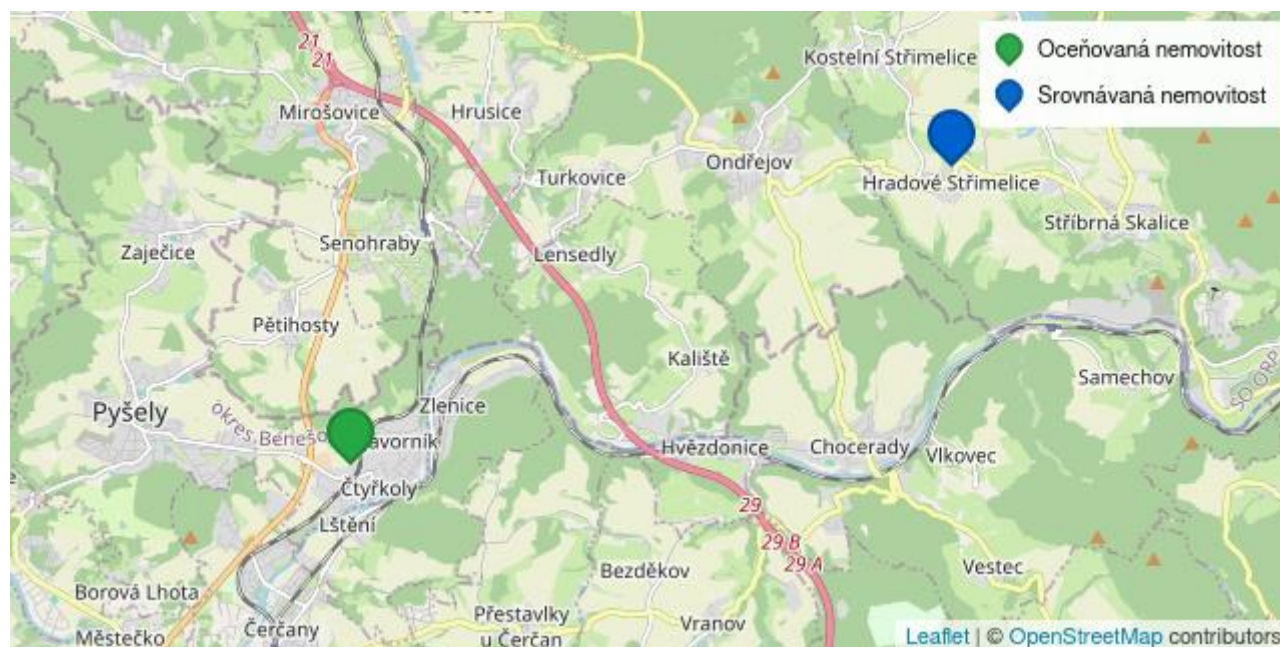
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

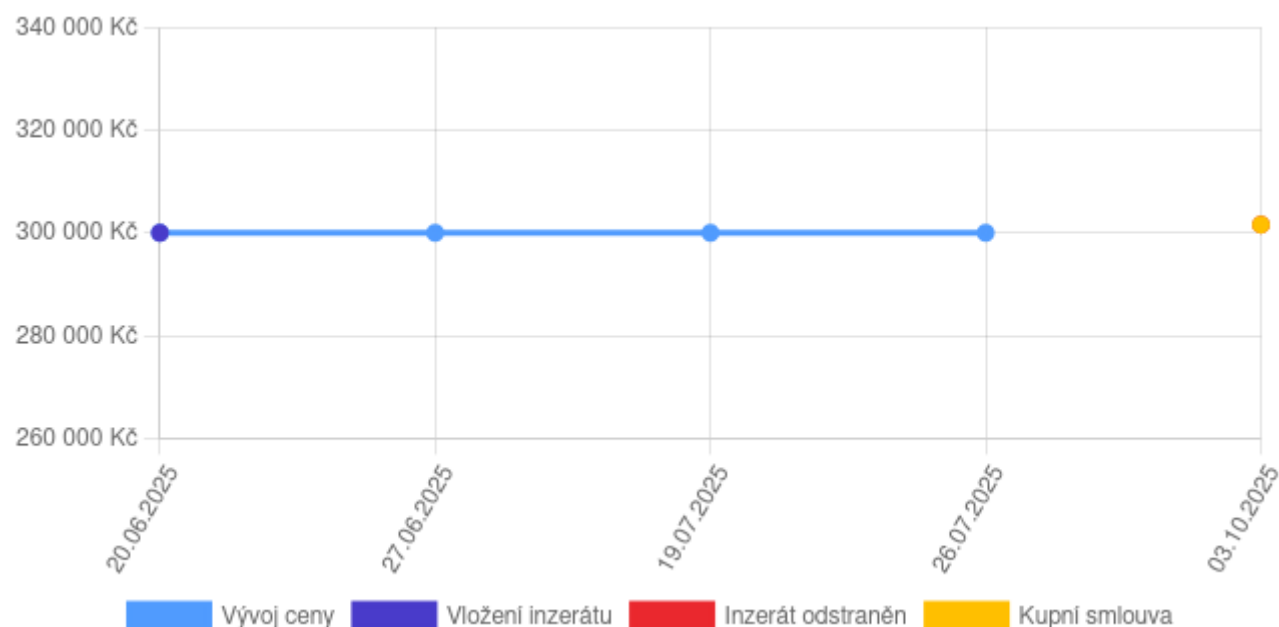
Lokalita	Oplany, okres Praha-východ	Cena dle KS	301 600 Kč
Právní účinky ke dni	03.10.2025	Číslo řízení	V-8276/2025-204
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 754 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

V katastrálním území Oplany, okres Praha-východ, nabízíme k prodeji ornou půdu ve výlučném vlastnictví, zapsanou na LV 1001. Jedná se o parcelu č. 127 o celkové výměře 5 754 m². Pozemek se nachází v zemědělsky aktivní lokalitě v dojezdové vzdálenosti od Prahy a vyniká vysokou bonitou – 10,88 Kč/m², což jej řadí mezi kvalitnější půdy v daném regionu. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

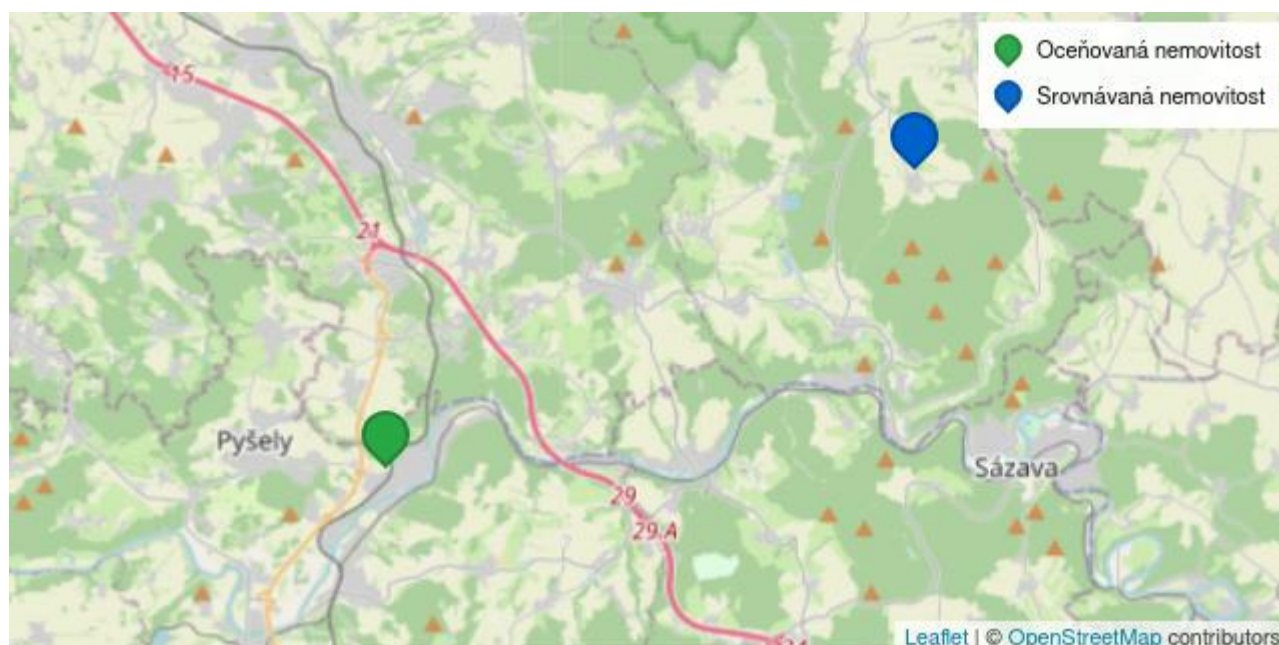
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – k.ú. Chotýšany

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

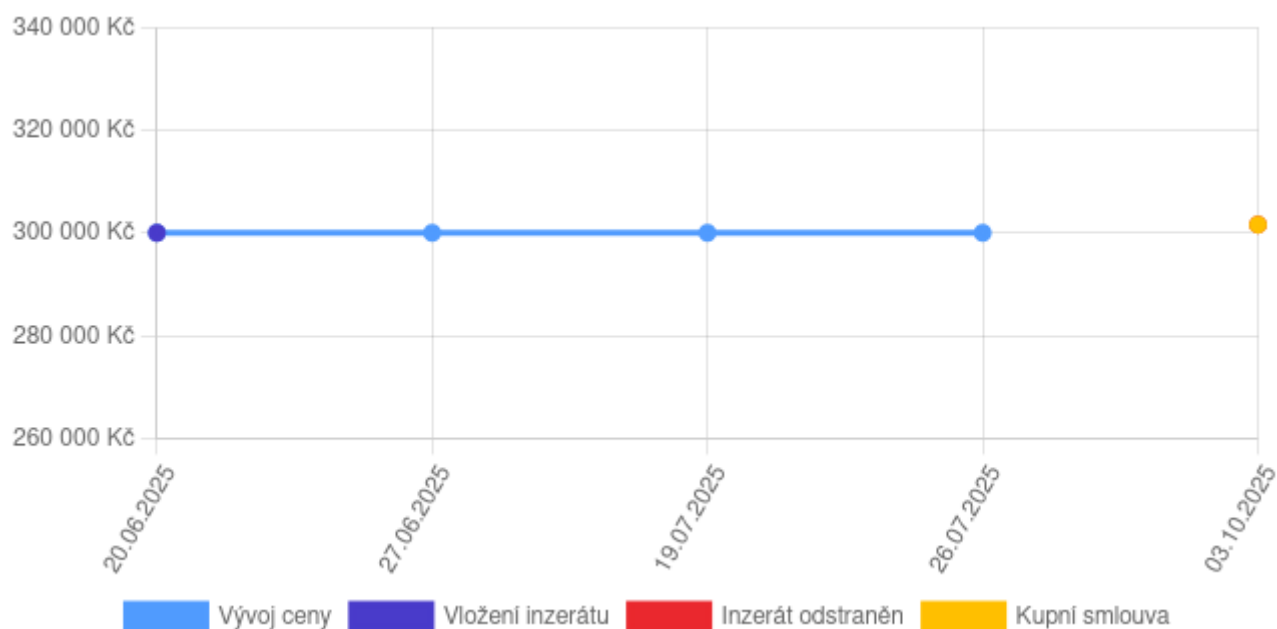
Lokalita	Oplany, okres Praha-východ	Cena dle KS	301 600 Kč
Právní účinky ke dni	03.10.2025	Číslo řízení	V-8276/2025-204
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 754 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

V katastrálním území Oplany, okres Praha-východ, nabízíme k prodeji ornou půdu ve výlučném vlastnictví, zapsanou na LV 1001. Jedná se o parcelu č. 127 o celkové výměře 5 754 m². Pozemek se nachází v zemědělsky aktivní lokalitě v dojezdové vzdálenosti od Prahy a vyniká vysokou bonitou – 10,88 Kč/m², což jej řadí mezi kvalitnější půdy v daném regionu. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Nezáujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

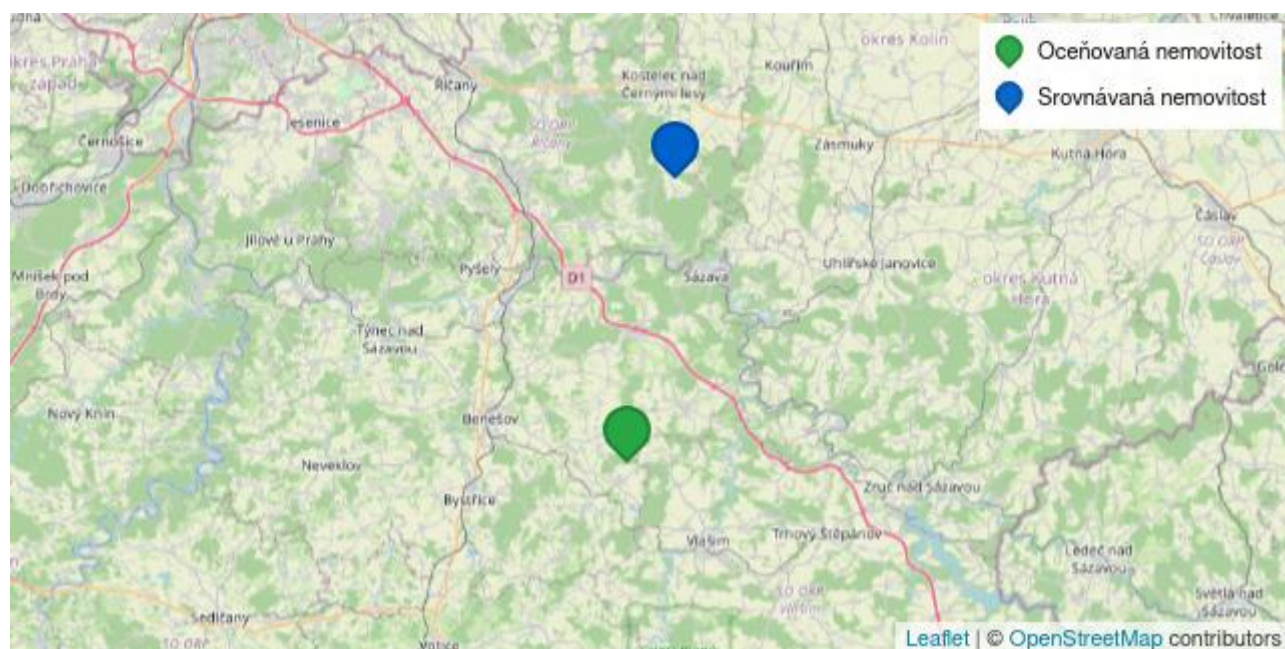
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

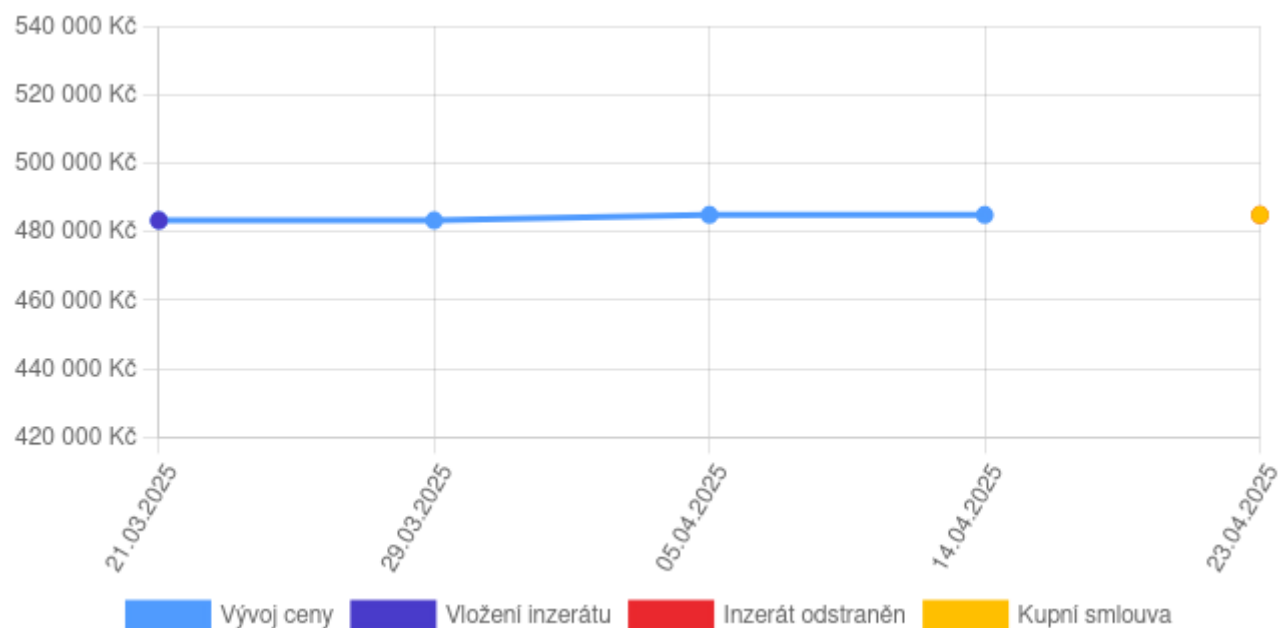
Lokalita	Hradové Střimelice, Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	Cena dle KS	484 936 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-3357/2025-204
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 754 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Hradové Střimelice, okres Praha-východ. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1697 a jsou ve 100% vlastnictví. Specifikace pozemků: Parcela č. 1151/18 – 2 877 m² Parcela č. 1151/19 – 2 877 m² Celková výměra k prodeji: 5 754 m² Druh půdy: orná půda Pro více informací o tomto pozemku mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k MojePole Plus a získíte výhodné nabídky zemědělských pozemků přímo do své e-mailové schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit na našich webových stránkách. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

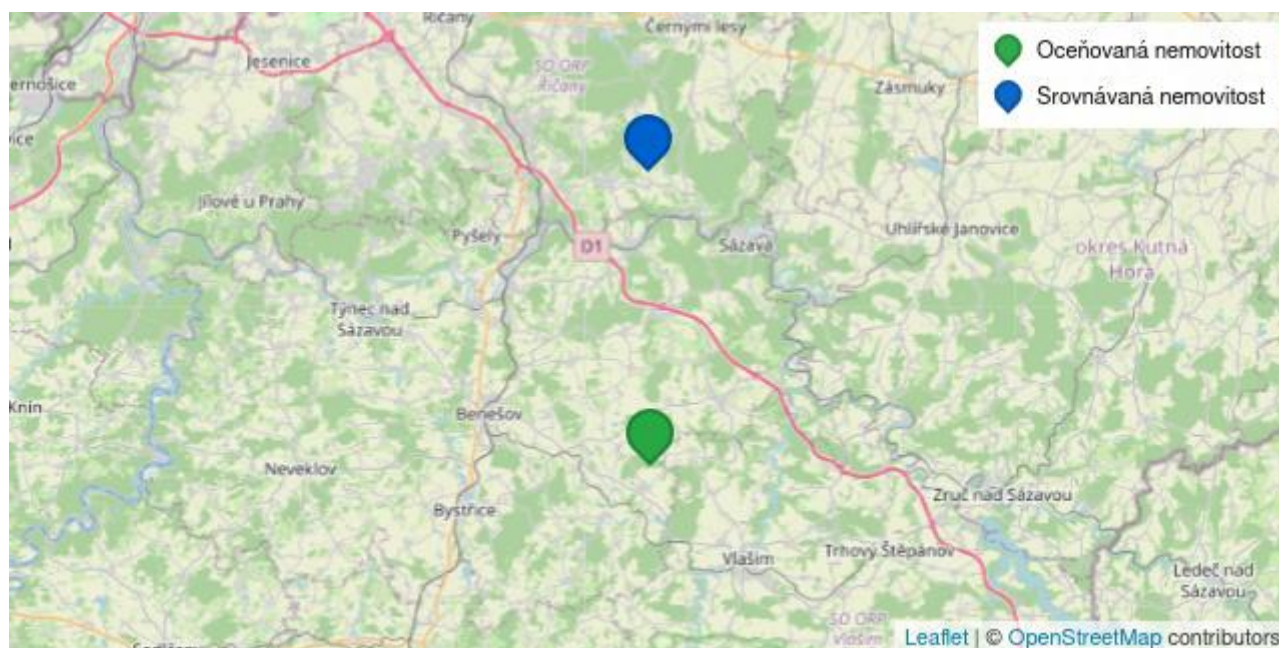
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

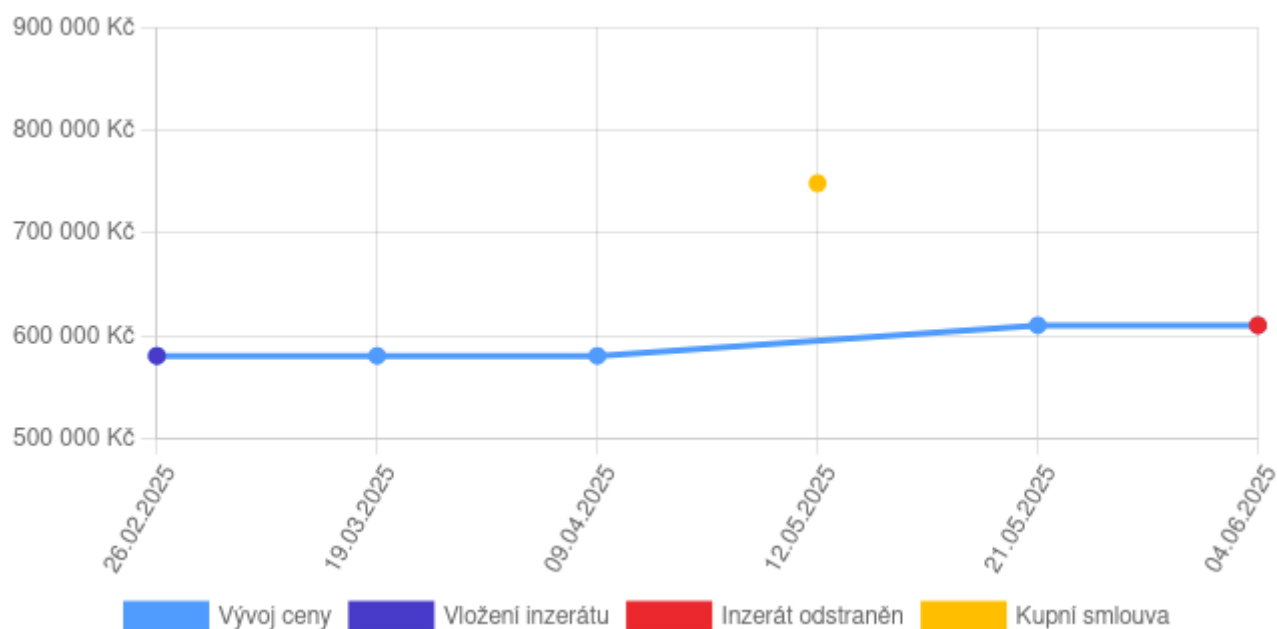
Lokalita	Sázava, okres Benešov	Cena dle KS	748 350 Kč
Právní účinky ke dni	12.05.2025	Číslo řízení	V-3618/2025-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	14 967 m ²

Hledáte ideální investici do zemědělství? Chcete mít jistotu, že vaše peníze budou chráněny před inflací? Nabízíme vám jedinečnou příležitost k pořízení orné půdy v okrese Benešov, konkrétně v katastrálním území Dojetřice. Pozemky mají rovinnatý terén, který nabízí ideální podmínky pro efektivní zemědělské využití. S 100% vlastnictvím bez spoluvlastníků se můžete těšit na bezproblémové vlastnictví. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Dojetřice: - parc. č. 396 - výměra 2764 m² - parc. č. 397/1 - výměra 12203 m² Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR: - parc. č. 396 - výměra 2 764 m² - hospodařící Fox Meadows s. r. o. hospodaří na 1 225 m² - parc. č. 397/1 - výměra 12 203 m² - hospodařící Fox Meadows s. r. o. hospodaří na 11 033 m², hospodařící Vlasta Tichá hospodaří na 8 m² Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

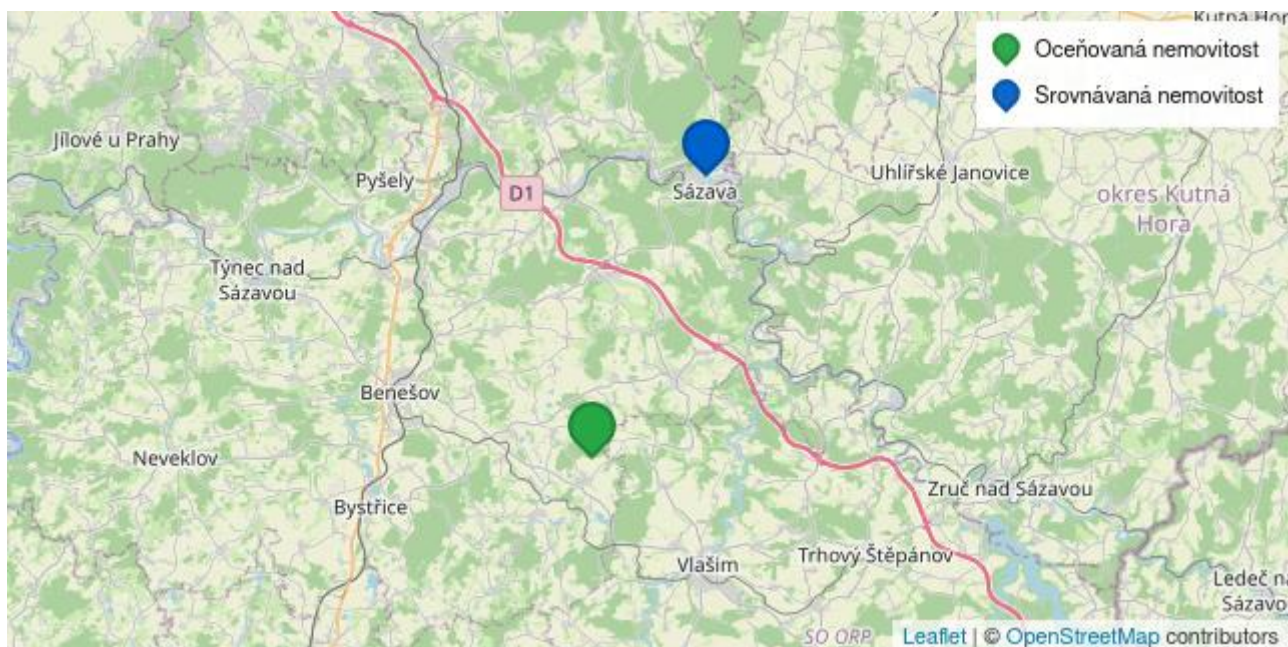
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



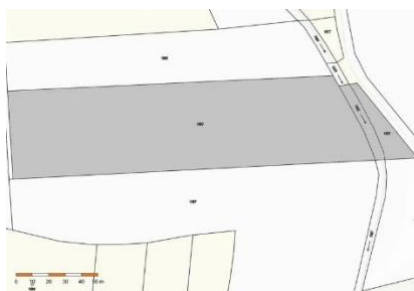
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

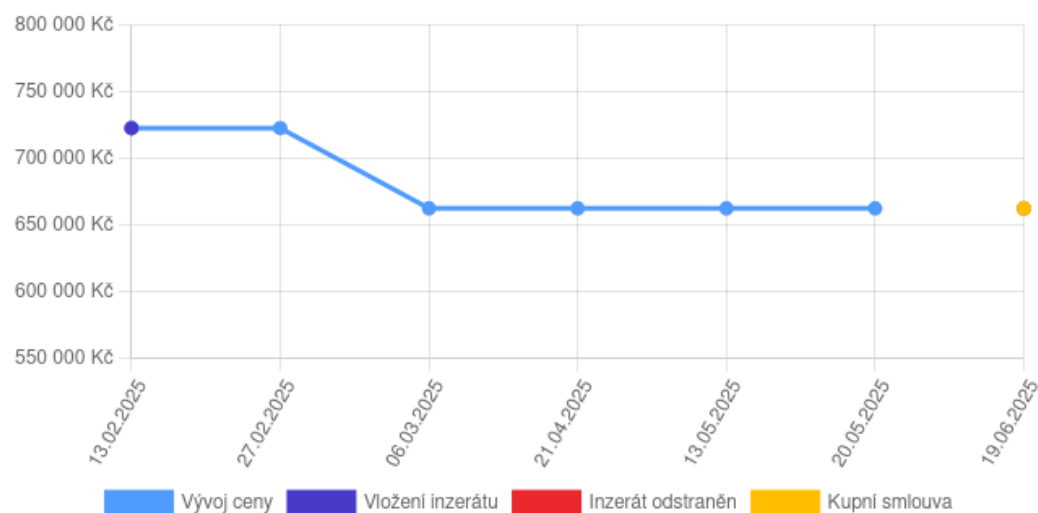
Lokalita	Buchov, Postupice, okres Benešov	Cena dle KS	662 145 Kč
Právní účinky ke dni	19.06.2025	Číslo řízení	V-4820/2025-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	12 039 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

jako vlastníci pozemků č. 1883,1983 a 1865 v katastrálním území Postupice – Čelivo nabízíme uvedené pozemky k prodeji. Pozemky, byť jsou katastrálně rozděleny do tří, tvoří jeden samostatný kompaktní celek o celkové ploše 12.039 m², jsou přímo přístupné po obecní cestě, nejsou zatíženy žádnou zástavou, či jiným omezením. Není uzavřena smlouva o pachtu či jiné formě nájmu. Pozemky jsou nabízeny ve shodě vlastníků, tedy jako 100% podíl. Jedná se o přímý prodej vlastníků bez zprostředkovatele. V případě zájmu o koupi mne kontaktujte.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

