

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 017521/2026

Obor : ekonomika / odvětví : ceny a odhady nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně spoluvlastnického podílu 1/3 na pozemcích p.č.609/1, 609/2, 606/1
v k.ú.Vernýřov, obec: Chlístovice, okres: Kutná Hora.

Znalec: Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá

Zadavatel: Exekutorský úřad Kladno
28.října 1228,
273 09 Kladno - Švermov

Číslo jednací: 223 EX 350/15

Počet stran: 10 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.3.2026

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 30.3.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu: 1/3 na pozemcích p.č.609/1, 609/2, 606/1 s příslušenstvím v k.ú.Vernýřov, obec: Chlístovice, okres: Kutná Hora; a dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 23.3.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- prohlídka nemovitých věcí dne 23.3.2026
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 23.3.2026 při prohlídce
- výpis z KN ze dne 17.2.2026
- snímek katastrální mapy ze dne 22.3.2026
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 5.6.2024 (č.j.223 EX 350/15)
- žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 17.2.2026
- exekuční příkaz ze dne 8.6.2022
- údaje zjištěné na OÚ Chlístovice dne 23.3.2026:
 - a/ územní plán obce Chlístovice (pozemky v plochách s možností k zastavění pro venkovské bydlení v rodinných domech - BV)

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR a provedena porovnávací metoda s 3 nabízenými prodeji pozemků v této lokalitě; na závěr byla odhadnuta tržní hodnota spoluvlastnického podílu: 1/3.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č.609/1, 609/2, 606/1 - spol.podíl:1/3

Adresa předmětu ocenění: Vernýřov
384 01 Chlístovice

LV: 10005

Kraj: Středočeský

Okres: Kutná Hora

Obec: Chlístovice

Katastrální území: Vernýřov

Počet obyvatel: 774

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 772,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 080,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl:1/3 na 3 pozemcích nepravidelného tvaru v kat.území: Vernýřov, obec: Chlístovice, při silnici směrem na Zbraslavice.

Pozemky jsou v plochách s možností zastavění pro venkovské bydlení v rodinných domech.

Pozemky jsou zarostlé křovinami a listnatými stromy, přístupné jsou ze zpevněné komunikace.

3.2. Obsah

1. Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Trvalé porosty

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací metoda:

Charakteristika oceňované nemovitosti:

Jedná se o spoluvlastnický podíl:1/3 na 3 pozemcích nepravidelného tvaru v k.ú.Vernýřov, přístupné jsou pouze z jihozápadní strany - ze zpevněné komunikace; celková výměra je 3 800 m².

Pozemky jsou zařazeny v plochách určených pro venkovské bydlení v rodinných domech (územní plán obce Chlístovice).

Pozemky jsou zarostlé křovinami a místy listnatými stromy, neudržované...!

Přímo k pozemkům nevedou žádné inženýrské sítě; v kat.území : Vernýřov (tj. část obce Chlístovice) je rozvod vody, elektroinstalace a tlakové kanalizace ; k oceňovaným pozemkům inženýrské sítě přivedeny nejsou.

Porovnatelné nabízené prodeje pozemků(viz Příloha č.5):

1/ Spol.podíl:1/6 stavebního pozemku v k.ú.Dobřichov.....799 tisíc Kč

(celková výměra pozemků.....9 872 m² ; okraj obce, přístupy z obecního pozemku, dobrá poloha cca 10 km od Kolína, v blízkosti dálnice D11)

spol. podíl 1/6.....9 872 m² / 6 = 1 645 m²

1 m² pozemku.....799 000,-Kč / 1 645 m² = 486,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti :

nabídka...0,9 ; poloha...0,8;

1 m² po korekci.....350,-Kč/m²

2/ Celý pozemek stavební o výměře 938 m², Křesetice.....1 490 000,-Kč

(výměra.....938 m², velmi dobrá poloha; vodovod, kanalizace, elektro na hranici pozemku; přístup z obecního pozemku)

1 m² pozemku.....1 490 000,-Kč / 938 = 1 588,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; poloha...0,8; dosah inž.sítí...0,6 ; celý pozemek...0,7;

ideální velikost pozemku...0,8

1 m² po korekci.....384,-Kč/m²

3/Celý pozemek o výměře 5 207 m², Dobrovítov.....6,3 mil.Kč

(výměra pozemku...5 207m², inž.sítě na hranici pozemku, dobrá poloha na okraji obce , v územním plánu určeno pro bydlení, poloha na úpatí Železných hor)

1 m² pozemku....6 300 000 / 5 207 = 1 210,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; dosah inž.sítí...0,6; celý pozemek...0,7; poloha...0,8

1 m² po korekci.....366,-Kč/m²

průměrná cena 1 m² pozemku: $(350 + 384 + 366) / 3 = \underline{367,-\text{Kč/m}^2}$

Porovnávací hodnota: $367,-\text{Kč/m}^2 * 3800 \text{ m}^2 * 1/3 = \underline{464\,870,-\text{Kč}}$

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Spoluvlastnický podíl 1/3 je vždy hůře prodejný, a proto bylo použito max.srážky ...!	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,881}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o dobrou polohu v krásné přírodě, v blízkosti lesa a rybníku "Bezděkov", a proto byla zvolena přírážka 10%...!	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,925}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,008}$$

1. Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3

1.1. pozemky

Jedná se o pozemky nepravidelného tvaru, jenž jsou přístupné ze zpevněné komunikace; v územním plánu jsou pozemky zařazeny s využitím pro pro venkovské bydlení v RD; inženýrské sítě nejsou k pozemkům přivedeny; na pozemcích se vyskytují křoviny a listnaté stromy (neudržované).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,980 * 1,050 = 0,988$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 080,-	0,988	0,300	320,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	609/1	2 566	320,11	821 402,-
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	609/2	537	320,11	171 899,-
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	606/1	697	320,11	223 117,-
Stavební pozemky - celkem			3 800		1 216 418,-

1.2. Trvalé porosty

Jedná se o listnaté stromy mezi křovinami, neudržované (uplatněna srážka).

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
listnaté stromy na pozemku p.č.: 609/1			60 roků	12,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 50 %	17 640,-	211 680,-
Součet:				211 680,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	42 336,-

Trvalé porosty	=	42 336,- Kč
-----------------------	---	--------------------

Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 216 418,- Kč

Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 258 754,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 3**

Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3 - cena zjištěná celkem

= 419 585,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky p.č.609/1,609/2,606/1 - spol.podíl:1/3

419 585,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

405 472,67 Kč

1.2. Trvalé porosty

14 112,- Kč

= 419 585,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

419 585,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

419 590,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu: 1/3 na pozemcích p.č.609/1, 609/2, 606/1 s příslušenstvím v k.ú.Vernýřov, obec: Chlístovice, okres: Kutná Hora; a dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Cena zjištěná (spol.podíl:1/3).....419 590,-Kč

Porovnávací hodnota (spol.podíl: 1/3).....464 870,-Kč

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na porovnatelných pozemcích v této lokalitě, nemohu stanovit obvyklou cenu, ale pouze odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí:

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností stanovuji:

Tržní hodnota spol.podílu:1/3450 000,-Kč
(slovy:

čtyřistapadesáttisícKč)

Jednotlivá práva a závady se nemovitými věcmi spojené (např. věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 23.3.2026	1
Situace - poloha v obci	1
Kopie katastrální mapy ze dne 22.3.2026	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10005 ze dne 17.2.2026	4
Porovnatelné nabídky 3 pozemků k prodeji v této lokalitě	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nejsou.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 017521/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017521/2026.

Ve Velké Dobré 30.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 017521/2026

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 23.3.2026	1
Situace - poloha v obci	1
Kopie katastrální mapy ze dne 22.3.2026	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10005 ze dne 17.2.2026	4
Porovnatelné nabídky 3 pozemků k prodeji v této lokalitě	4