

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061106/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 2121/19
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:	Svojetín, Svojetín, okres Rakovník
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	15.07.2026
Zpracováno ke dni:	15.07.2026
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 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 17.08.2026
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 pozemku parc. č. St. 77/1, St. 77/2 v obci Svojetín, okres Rakovník, katastrální území Svojetín na listu vlastnictví č. 49.

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, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 77/1, St. 77/2
Adresa předmětu ocenění:	Svojetín, Svojetín, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Svojetín
Ulice:	
Katastrální území:	Svojetín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena samostatně, pozemky jsou volně přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900 Brno 4/12
Kozlerová Vladimíra, Republikánská 219, 33561 Spálené Poříčí 1/8
Křížová Stanislava Bc., č. p. 24, 27004 Svojetín 1/8
Ksandr František, č. p. 20, 27004 Svojetín 1/6
Richter Jiří, č. p. 24, 27004 Svojetín 1/8
SJ Zíma Jiří a Zímová Alena, č. p. 24, 27004 Svojetín 1/8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 77/1, St. 77/2 v obci Svojetín, okres Rakovník, katastrální území Svojetín na listu vlastnictví č. 49.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu. Nesoulad s katastrem nemovitostí, na pozemku parc.č. st. 77/1 se nenachází zboříniše, nýbrž vedlejší stavby (kolny) pravděpodobně ve vlastnictví majitelů bytových jednotek.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. St. 77/1, St. 77/2 o celkové výměře 1588 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení v bytových domech. Pozemek parc.č. st. 77/2 je zcela zastavěn stavbou bytového domu č.p. 24. Na pozemku parc.č. st. 77/1 jsou umístěny kolny ve vlastnictví majitelů bytových jednotek.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1726/1	ostatní plocha	Obec Svojetín, č. p. 20, 27004 Svojetín

Pozemek leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Nemovitosti se nacházejí v chráněném ložiskovém území. Umisťování staveb a zařízení, která nesouvisí s těžební činností, podléhá souhlasu příslušného orgánu kraje vydanému po projednání s obvodním báňským úřadem. V případě budoucí výstavby bude proto nutné získat závazné stanovisko kraje. S ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemky s již existující a zkolaudovanou stavbou, nepředpokládá se, že by tento faktor měl významný vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. St. 77/1, St. 77/2
	Celková výměra	1588 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy bydlení v bytových domech
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno

	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bytový dům č.p. 24, kolny ve vlastnictví majitelů bytových jednotek

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	nezjištěno
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Nemovitosti se nacházejí v chráněném ložiskovém území.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.07.2026 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 49
Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Svojetín
Katastrální území: Svojetín
Počet obyvatel: 362
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,252,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 508,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,655}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - chráněná ložisková území- bez vlivu na cenu nemovitosti	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,020 = 1,010$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		508,-	1,010		513,08
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77/1	1 409	513,08	722 929,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77/2	179	513,08	91 841,32
Stavební pozemky - celkem			1 588		814 771,04
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	814 771,04 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky

814 771,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

814 771,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

814 770,- Kč

slovy: Osm set čtrnáct tisíc sedm set sedmdesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Vladimíra Kolodějová, Polní 337/17, 639 00 Brno, LV: 49, podíl: 4 / 12	271 590,- Kč
Vladimíra Kozlerová, Republikánská 219, 335 61 Spálené Poříčí, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
Bc. Stanislava Křížová, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
František Ksandr, č. p. 20, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 6	135 795,- Kč
Jiří Richter, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
SJ Zíma Jiří a Zímová Alena, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- 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.

Pozemek parc. č. St. 77/1, St. 77/2 v katastrálním území Svojetín

Svojetín, Svojetín, okres Rakovník				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Svojetín, Svojetín, okres Rakovník	1588 m ²	plochy bydlení v bytových domech	neuvažují se, v rámci funkčního celku
1	Lhota u Nečemic, Liběšice, okres Louny	148 m ²	plochy bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
2	Děkov, Děkov, okres Rakovník	541 m ²	plochy bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
3	Libořice, Libořice, okres Louny	123 m ²	plochy bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku
4	Běsno, Kryry, okres Louny	19 m ²	plochy bydlení	neuvažují se, v rámci funkčního celku

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	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 013,51 Kč	1	1 013,51 Kč	0.98	1	1	1	0.98	1 034,19 Kč
2	365,99 Kč	1	365,99 Kč	1	1	1	1	1	365,99 Kč
3	850,00 Kč	1	850,00 Kč	1	1	1	1	1	850,00 Kč
4	519,00 Kč	1	519,00 Kč	0.98	1	1	1	0.98	529,59 Kč
Celkem průměr									694,94 Kč
Minimum									365,99 Kč
Maximum									1 034,19 Kč
Směrodatná odchylka - s									302,59 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									392,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									997,54 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).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Oceňovaný pozemek i srovnávané vzorky jsou určeny ke scelení s již existující stavbou. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě-u tohoto typu nemovitosti bez vlivu. Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

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

$$694,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1588 \text{ m}^2$$

$$= 1\,103\,571 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 104 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

814 770 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Vladimíra Kolodějová, Polní 337/17, 639 00 Brno, LV: 49, podíl: 4 / 12	271 590,- Kč
Vladimíra Kozlerová, Republikánská 219, 335 61 Spálené Poříčí, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
Bc. Stanislava Křížová, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
František Ksandr, č. p. 20, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 6	135 795,- Kč
Jiří Richter, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč
SJ Zíma Jiří a Zímová Alena, č. p. 24, 270 04 Svojetín, LV: 49, podíl: 1 / 8	101 846,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 104 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 20 %.

$$1\,104\,000\text{ Kč} \cdot 1/6 = 184\,000\text{ Kč} - 20\% = 147\,200\text{ Kč}$$

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 pozemku parc. č. St. 77/1, St. 77/2 v obci Svojetín, okres Rakovník, katastrální území Svojetín na listu vlastnictví č. 49.

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

147 000 Kč

Slovy: stočtyřicetsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.08.2026

Ing.
Markéta
Toboříková
Pištorová,
MBA

Digitálně
podepsal Ing.
Markéta
Toboříková
Pištorová, MBA
Datum:
2026.08.17
12:37:11 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.08.17
11:51:37 +02'00'

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.08.17
11:51:53 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.08.17
11:57:42 +02'00'

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

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 061106/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 23:13:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 2121/19 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542458 Svojetín

Kat.území: 761184 Svojetín

List vlastnictví: 49

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900 Brno	585803/1762	4/12
Kozlerová Vladimíra, Republikánská 219, 33561 Spálené Poříčí	756111/1195	1/8
Křížová Stanislava Bc., č.p. 24, 27004 Svojetín	775820/1209	1/8
Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín	701029/1178	1/6
Richter Jiří, č.p. 24, 27004 Svojetín	780408/1197	1/8
SJ Zima Jiří a Zimová Alena, č.p. 24, 27004 Svojetín	730214/2738	1/8
	765214/1178	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77/1	1409	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	chráněná ložisková území
St. 77/2	179	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Svojetín, č.p. 24, byt.dům, LV 406				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, EÚ Praha -západ, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 -Břevnov

Povinnost k

Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín, RČ/IČO: 701029/1178

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-2121/2019 -11 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 20:08:21. Zápis proveden dne 29.11.2019; uloženo na prac. Rakovník

Z-4019/2019-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k spoluvlastnickému podílu ve výši 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín, RČ/IČO: 701029/1178

Parcela: St. 77/1, Parcela: St. 77/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-2121/2019 -18 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2019 20:08:56. Zápis proveden dne 02.01.2020; uloženo na prac. Rakovník

Z-3805/2019-212

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 23:13:00

Obec: **542458 Svojetín**

List vlastnictví: 49

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,
130 00 Praha 3

Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín, RČ/IČO:
701029/1178

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03939/21-005 k 24 EXE
1651/2021-13 ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021
09:00:26. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Praha
Z-17845/2021-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k spoluvlastnickému podílu 1/6 nemovitostí

Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín, RČ/IČO:
701029/1178

Parcela: St. 77/1, Parcela: St. 77/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-03939/2021 -007 ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 09:02:31. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-2595/2021-212

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Zíma Jiří, č.p. 24, 27004 Svojetín, RČ/IČO: 730214/2738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1881/25-15 ze dne 28.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2025 09:42:05. Zápis proveden dne 03.02.2025; uloženo na prac. Praha

Z-4521/2025-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2025 21:03:08. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-1149/2025-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2025 20:59:50. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-1150/2025-212

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ve věci povinného : Zíma Jiří r.č. 730214/2738

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 77/1, Parcela: St. 77/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-1881/2025 -69 ze dne 30.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2025 17:31:43. Zápis proveden dne 06.02.2025; uloženo na prac. Rakovník

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 23:13:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542458 Svojetín

Kat.území: 761184 Svojetín

List vlastnictví: 49

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-431/2025-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 13.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2025 08:48:37. Zápis proveden dne 01.04.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-1151/2025-212

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Zíma Jiří, č.p. 24, 27004 Svojetín, RČ/IČO: 730214/2738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 23390/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 1881/25 ze dne 01.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 08:51:11. Zápis proveden dne 14.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-23609/2025-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2025 18:27:29. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-2895/2025-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ve věci povinného: Zíma Jiří r.č. 730214/2738

ke spoluvlastnickému podílu 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 77/1, Parcela: St. 77/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-23390/2025 -75** ze dne 13.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2025 09:19:52. Zápis proveden dne 16.05.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-1941/2025-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2025 18:28:50. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-2897/2025-212

- o Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 24/1, Jednotka: 24/2, Jednotka: 24/3, Jednotka: 24/4

Povinnost k

Parcela: St. 77/1, Parcela: St. 77/2

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2011.

V-803/2011-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2026 23:13:00

Obec: **542458 Svojetín**

List vlastnictví: 49

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-1312/2007 -63 Okr. soud v Litoměřicích ze dne 07.01.2009. Právní moc ke dni 10.02.2009.

Pro: Ksandr František, č.p. 20, 27004 Svojetín

RČ/IČO: 701029/1178

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 9 zák.č.311/2013 Sb.) ze dne 22.04.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 08:59:30. Zápis proveden dne 20.06.2014.

V-2564/2014-212

Pro: Křížová Stanislava Bc., č.p. 24, 27004 Svojetín

RČ/IČO: 775820/1209

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 9 zák.č.311/2013 Sb.) ze dne 12.05.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2014 09:01:41. Zápis proveden dne 20.06.2014.

V-2566/2014-212

Pro: Zíma Jiří a Zimová Alena, č.p. 24, 27004 Svojetín; společné
imění

RČ/IČO: 730214/2738
765214/1178

- o Smlouva kupní ze dne 27.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016 10:21:16.
Zápis proveden dne 25.11.2016.

V-5693/2016-212

Pro: Richter Jiří, č.p. 24, 27004 Svojetín

RČ/IČO: 780408/1197

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 9 zák.č.311/2013 Sb.) ze dne 16.09.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2020 13:58:18. Zápis proveden dne 09.10.2020.

V-3879/2020-212

Pro: Kozlerová Vladimíra, Republikánská 219, 33561 Spálené Poříčí

RČ/IČO: 756111/1195

- o Smlouva kupní ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 21:16:31.
Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5769/2022-804

Pro: Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900 Brno

RČ/IČO: 585803/1762

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.**

Vyhotovil:

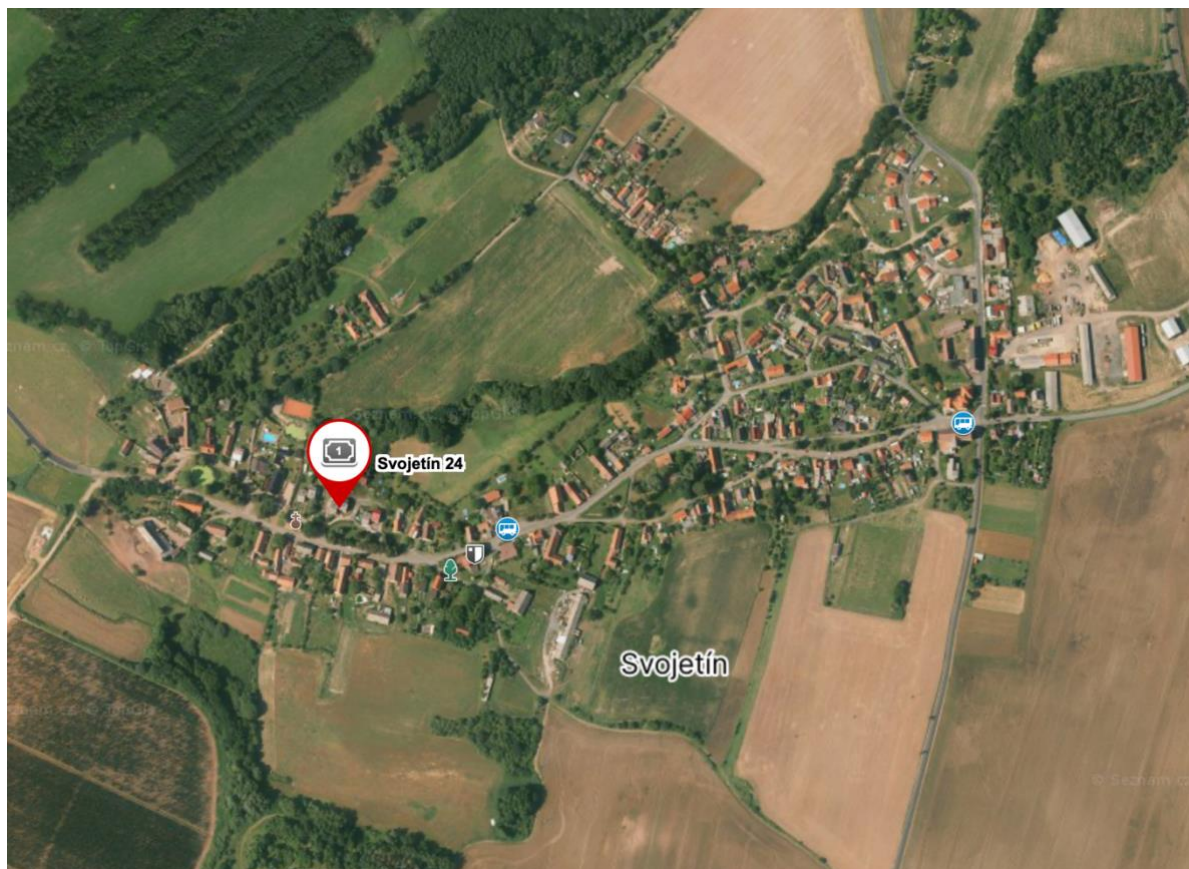
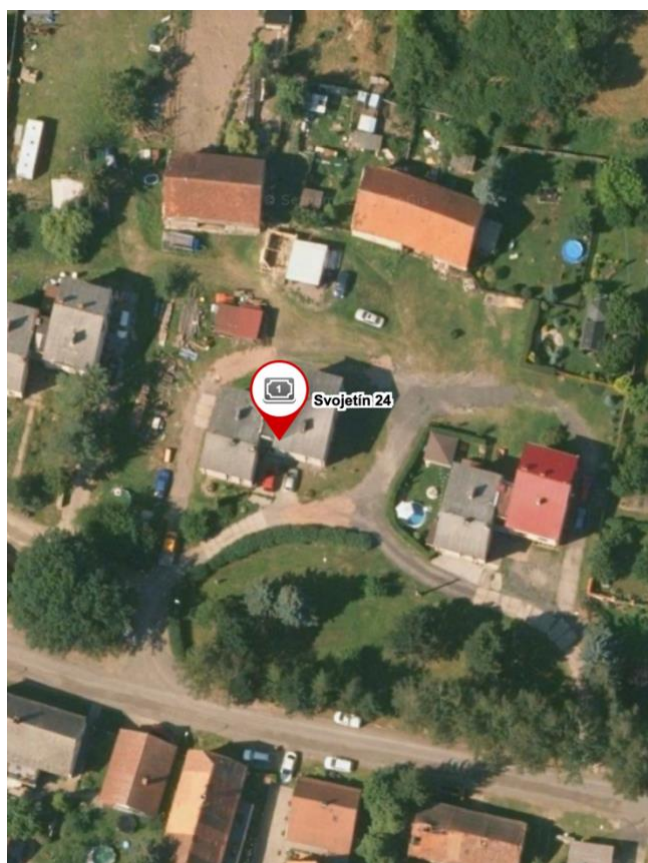
Vyhotoveno: 16.06.2026 23:39:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

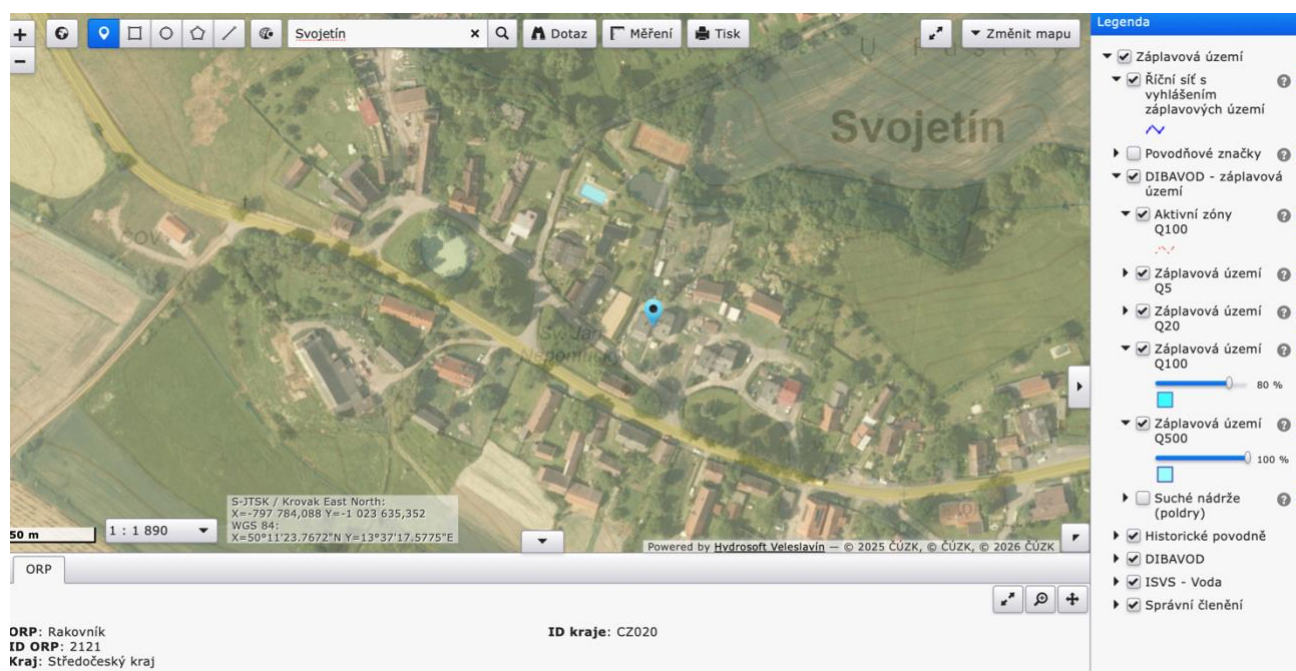


Plochy s rozdílným způsobem využití



Plochy bydlení - v bytových domech

Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Převod v rámci řízení V-815/2026-53.

Číslo řízení: V-815/2026-533		Smlouva kupní	
Datum podání:	19.03.2026	Datum zplnění:	09.04.2026
		Plocha pozemků:	0 m ²
		Cena: 150 000 Kč	
Lhota u Nečemic, Liběšice, okres Louny Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 698/7 Lhota u Nečemic			
Lhota u Nečemic, Liběšice, okres Louny Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 976 Lhota u Nečemic			



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Převod v rámci řízení V-181/2026-212.

Číslo řízení: V-181/2026-212		Smlouva kupní	
Datum podání:	15.01.2026	Datum zplnění:	06.02.2026
Plocha pozemků:		541 m ²	Cena: 198 000 Kč
Pozemek, Děkov, Děkov, okres Rakovník ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	120 m ²	Druh pozemku:	zahrada
č. 742/3 Děkov			
Pozemek, Děkov, Děkov, okres Rakovník ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:	421 m ²	Druh pozemku:	zahrada
č. 742/4 Děkov			



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Převod v rámci řízení V-3232/2025-533.

Číslo řízení: V-3232/2025-533		Smlouva kupní	
Datum podání: 29.10.2025	Datum zplnění: 19.11.2025	Plocha pozemků: 0 m ²	Cena: 104 550 Kč
Libořice, Libořice, okres Louny, Panorama , Street View , Mapy.cz , Katastr nemovitostí			
č. 59/5 Libořice			



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Převod v rámci řízení V-1779/2025-533.



Číslo řízení: V-1779/2025-533

Smlouva kupní

Datum podání: 18.06.2025

Datum zplnění: 11.07.2025

Plocha pozemků: 0 m²

Cena: 9 861 Kč

[Běsno, Kryry, okres Louny](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)

č. 1215/38 Běsno