

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27717/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 139/80 - orná půda, pozemku p.č. 139/81 - orná půda a pozemku p.č. 139/82 - orná půda, vše v k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČO: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 113/25-274

Číslo položky v evidenci posudků:

011191/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:


Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 24. 2. 2026.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 6. 3. 2026	Hod. 15	Mín. 25
Počet stejnopisů: 2		
Počet příloh: 6	Podpis:	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 5. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 113/25-274**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 139/80** - orná půda o výměře 633 m², pozemku **p.č. 139/81** - orná půda o výměře 610 m² a pozemku **p.č. 139/82** - orná půda o výměře 699 m², vše v k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 113/25-274**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 846, pro k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem, dne 5.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16. 2. 2026.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva ze dne 18.9.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Lešany týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Zástupce povinného se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Lešany
Katastrální území	Lešany nad Sázavou (680389)
Počet obyvatel	905
List vlastnictví číslo	846
Vlastník	IDC Investment s.r.o. náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 139/80 - orná půda o výměře 633 m², pozemku p.č. 139/81 - orná půda o výměře 610 m² a pozemku p.č. 139/82 - orná půda o výměře 699 m², vše v k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov, které jsou situovány v okrajové, z části zastavěné části obce Lešany. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 139/71 a p.č. 139/72, které jsou ve vlastnictví obce Lešany.

Dle informací ČSÚ v obci Lešany se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Lešany jsou pozemky zahrnuty v návrhových plochách jako: „SMS - plochy smíšené obytné - smíšené území malých sídel“. Informace získány z WWW stránek obce Lešany.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dojezdová vzdálenost do Hlavního města Praha

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není plynovod

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.**“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient plošného uspořádání** zohledňuje rozdílné plošné uspořádání porovnatelného vzorku (délka x šířka),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov

Pozemek: 139/89, LV 834

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2025 10:34:50. Zápis proveden dne 04.04.2025.

V-1886/2025-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 139/89, LV 834

2. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov

Pozemek: 139/84, LV 829

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.165.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 14:44:02. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-1205/2024-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 139/84, LV 829

3. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov

Pozemek: 660/2, LV 754

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 12.08.2025.

V-5651/2025-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 660/2, LV 754

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	4 100 000,- Kč	
Výměra (V)	690,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	5 942,03 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{plošného uspořádání}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	12.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	6 125,80 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	3 165 000,- Kč	
Výměra (V)	633,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	5 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{plošného uspořádání}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,92	14.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	5 434,78 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Lešany nad Sázavou, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	2 990 000,- Kč	
Výměra (V)	530,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	5 641,51 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{plošného uspořádání}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	16.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	5 938,43 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{plošného\ uspořádání} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		5 434,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	5 833,- Kč
Maximální jednotková cena za m ²		6 125,80 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	5 830,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	5 830,- Kč
Obvyklá cena		5 830,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění I

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 677-230028/2023, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-6029351/VB/003. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 09:49:00. Zápis proveden dne 31.01.2024. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Parcela: 139/80

- Parcela: 139/81

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

III. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění II

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání dle čl. 13.1. zástavní smlouvy v případě výkonu zástavního práva dle čl. 6.1 zástavní smlouvy doba trvání: do úplné úhrady dluhů, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3

a vázne na:

- Parcela: 139/82

Z výše uvedené listiny bylo zjištěno, že věcné břemeno spočívá ve služebnosti užívacího práva - zejména k vstupu na nemovitost za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty nemovitosti, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění III

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání dle čl. 13.1. zástavní smlouvy do úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3

a vázne na:

- Parcela: 139/81

Na základě dostupných podkladových materiálů bylo zjištěno, že věcné břemeno spočívá ve služebnosti užívacího práva - zejména k vstupu na nemovitost za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty nemovitosti, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Pozemek p.č. 139/80	
Výměra pozemku	633 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	5 830,- Kč
Obvyklá cena pozemku	3 690 390,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	3 690 000,- Kč

Pozemek p.č. 139/81	
Výměra pozemku	610 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	5 830,- Kč
Obvyklá cena pozemku	3 556 300,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	3 556 000,- Kč

Pozemek p.č. 139/82	
Výměra pozemku	699 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	5 830,- Kč
Obvyklá cena pozemku	4 075 170,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	4 075 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	11 321 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 30 000,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 5. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 113/25-274**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 139/80** - orná půda o výměře 633 m², pozemku **p.č. 139/81** - orná půda o výměře 610 m² a pozemku **p.č. 139/82** - orná půda o výměře 699 m², vše v k.ú. Lešany nad Sázavou, obec Lešany, okres Benešov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

11 321 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenáctmilionůtřistadvacetjedentisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

11 291 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenáctmilionůdvěstědevadesátjednatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 139/80



Pozemek p.č. 139/80 Pozemek p.č. 139/80



Pozemek p.č. 139/81



Pozemek p.č. 139/81



Pozemek p.č. 139/82



Pozemek p.č. 139/82



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 113/25 pro Mgr. Predrag Kohoutek

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530051 Lešany

Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou

List vlastnictví: 846

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 15000 Praha 5	28409612	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
139/80	633	orná půda		zemědělský půdní fond
139/81	610	orná půda		zemědělský půdní fond
139/82	699	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
v rozsahu dle geometrického plánu č. 677-230028/2023

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 139/80, Parcela: 139/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-6029351/VB/003. Právní účinky
zápisu k okamžiku 08.01.2024 09:49:00. Zápis proveden dne 31.01.2024.

V-120/2024-201

Pořadí k 08.01.2024 09:49

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek z emise dluhopisů do celkové výše 30.000.000 Kč a dalších
souvisejících zajištěných pohledávek vzniklých do 31.12.2034 až do výše 36.000.000 Kč
dle čl. I., odst. 4. Zástavní smlouvy.

Oprávnění pro

Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., Plzeňská
276/298, Motol, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 07887591

Povinnost k

Parcela: 139/80

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 09:00:00. Zápis proveden dne
11.10.2024; uloženo na prac. Benešov

V-7615/2024-201

Pořadí k 19.09.2024 09:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 09:00:00. Zápis proveden dne
11.10.2024; uloženo na prac. Benešov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530051 Lešany

Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou

List vlastnictví: 846

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

Typ vztahu

V-7615/2024-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Benešov

V-7615/2024-201

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., Plzeňská 276/298, Motol, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 07887591

Povinnost k

Parcela: 139/80

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Benešov

V-7615/2024-201

Pořadí k 19.09.2024 09:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých stávajících, budoucích, existujících i podmíněných peněžitých pohledávek z dluhopisů s názvem I.D.C. Invest III, datum emise 23.5.2024, vydaných na základě emisních podmínek ze dne 23.5.2024, a to:

- na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů vydaných na základě emisních podmínek do úhrnné výše 30.000.000,- Kč,
- na splacení smluvního úroku, úroků z prodlení, smluvní pokuty, odměny zástavního věřitele jakožto agenta pro zajištění, vč. nákladů na vymáhání pohledávek, na splacení veškerých dalších souvisejících pohledávek, to vše do celkové výše 50.000.000,- Kč, které budou vznikat v období 10 let od data emise dluhopisů

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

Parcela: 139/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8547/2024-201

Pořadí k 18.10.2024 15:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8547/2024-201

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530051 Lešany

Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou

List vlastnictví: 846

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8547/2024-201

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva, nanejvýš však po dobu 20 let od uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

Parcela: 139/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8547/2024-201

Pořadí k 18.10.2024 15:36

o Věcné břemeno užívání

dle čl. 13.1. zástavní smlouvy v případě výkonu zástavního práva dle čl. 6.1 zástavní smlouvy

doba trvání: do úplné úhrady dluhů

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

Parcela: 139/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 15:36:29. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8547/2024-201

Pořadí k 18.10.2024 15:36

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých stávajících, budoucích, existujících i podmíněných peněžitých pohledávek z dluhopisů s názvem „I.D.C. Invest III“, datum emise 23.05.2024, vydaných na základě emisních podmínek ze dne 23.05.2024, a to:

- na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů vydaných na základě emisních podmínek do úhrnné výše 30.000.000,- Kč,
- na splacení smluvního úroku, úroků z prodlení, smluvní pokuty, odměny zástavního věřitele jakožto agenta pro zajištění vč. nákladů na vymáhání pohledávek, na splacení veškerých dalších souvisejících pohledávek, to vše do celkové částky 50.000.000,- Kč, které mohou vznikat v období 10 let od data emise dluhopisů

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530051 Lešany
Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou List vlastnictví: 846
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 139/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8657/2024-201

Pořadí k 23.10.2024 12:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8657/2024-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8657/2024-201

o **Zákaz zcizení a zatížení**

do úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy, nanejvýš však po dobu 20 let

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

Parcela: 139/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8657/2024-201

Pořadí k 23.10.2024 12:42

o **Věcné břemeno užívání**

dle čl. 13.1. zástavní smlouvy

do úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy

Oprávnění pro

AK Vinohradská s.r.o., Vinohradská 2828/151, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 08562610

Povinnost k

Parcela: 139/81

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 12:42:41. Zápis proveden dne 18.11.2024; uloženo na prac. Benešov

V-8657/2024-201

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530051 Lešany

Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou

List vlastnictví: 846

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

Typ vztahu

Pořadí k 23.10.2024 12:42

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-113/2025 -56 ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025 23:39:36. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-5014/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: IDC Investment s.r.o., IČO: 28409612

Povinnost k

Parcela: 139/80, Parcela: 139/81, Parcela: 139/82

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor 152 EX-113/2025 -62 ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025 23:39:36. Zápis proveden dne 16.09.2025; uloženo na prac. Benešov

Z-5298/2025-201

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2648/25-10 ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2025 23:12:53. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6168/2025-602

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-144/2025 -31 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 11:01:39. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-6526/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: IDC Investment s.r.o., IČO: 28409612

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530051 Lešany
Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou List vlastnictví: 846
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 139/80, Parcela: 139/81, Parcela: 139/82

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor 152 EX-144/2025 -33 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 11:01:39. Zápis proveden dne 21.11.2025; uloženo na prac. Benešov

Z-6243/2025-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 28409612

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-04844/2025 -015 ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 22:12:11. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-9502/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: IDC Investment s.r.o., IČO: 28409612

Povinnost k

Parcela: 139/80, Parcela: 139/81, Parcela: 139/82

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor 219EX-04844/2025 -017 ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 22:13:46. Zápis proveden dne 02.12.2025; uloženo na prac. Benešov

Z-6447/2025-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-04844/2025 -017. Právní moc ke dni 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2026 17:12:32. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Benešov

Z-40/2026-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 25.07.2024.

V-5316/2024-201

Pro: IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov,
15000 Praha 5

RČ/IČO: 28409612

o Smlouva kupní ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 11.10.2024.

V-7614/2024-201

Pro: IDC Investment s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Smíchov,
15000 Praha 5

RČ/IČO: 28409612

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530051 Lešany

Kat.území: 680389 Lešany nad Sázavou

List vlastnictví: 846

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

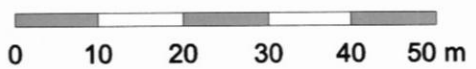
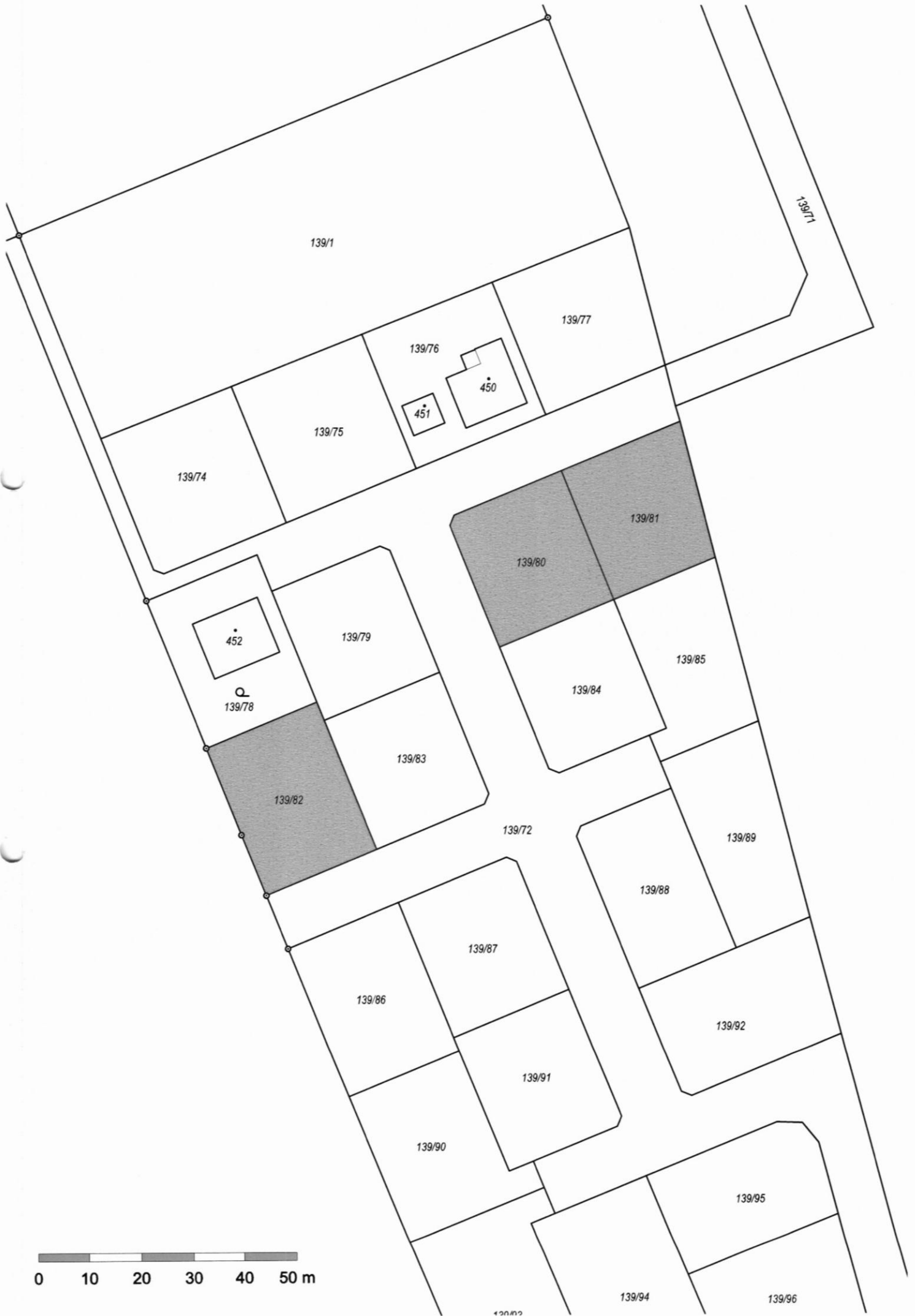
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
139/80	51500	633
139/81	51500	610
139/82	51500	699

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.02.2026 16:01:22

Učení: 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/>.



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **011191/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 2. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

