

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024879/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2865/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kňovice čp. 50, okres Příbram
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.4.2026
Zpracováno ke dni:	23.4.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.5.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV 80 pro kat. území Kňovice, obec Kňovice, okres Příbram

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil skutečnosti, které by měly vliv na výši ocenění.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při obhlídce
- informace poskytnuté spolumajitelem Stanislavem Křesinou
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům a pozemek - podíl ½
Adresa předmětu ocenění:	Kňovice čp.50 264 01 Kňovice
LV:	80
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Kňovice
Katastrální území:	Kňovice
Počet obyvatel:	335

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.4.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, majitel byl nemocný a bylo možné uskutečnit pouze obhlídku zpoza plotu. Výměry jsou přebrány z Katastru nemovitostí, majitel poskytl informace o stáří, stavu a vybavení nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stanislav Křesina, Kňovice čp.50, 264 01 Kňovice, podíl ½
Ludmila Křesinová, Kňovice čp.50, 264 01 Kňovice, podíl ½

Nemovitosti:

- stavba RD čp.50, stavba stojí na pozemku pč. 66 (LV 50)
- pozemek pč. 68 – zahrada, výměra 248 m²

zapsané na LV 80 pro kat. území Kňovice, obec Kňovice, okres Příbram

4. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k účelu ocenění nejsou zástavní a exekutorská práva v ocenění zohledňována.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Kňovice leží asi 3 km severozápadně od Sedlčan. Obec má minimální občanskou vybavenost (OÚ, dětské hřiště), spádovým centrem jsou Sedlčany s kompletní občanskou vybaveností. Obec je obsluhována autobusovou dopravou, zastávka cca 200m od nemovitosti.

Oceňovaná nemovitost leží v širším centru obce Kňovice. Příjezd k domu je úzkou asfaltovou obecní komunikací k vjezdové bráně na pozemek pč.63 (LV 50 ve vlastnictví třetích osob), parkování je možné buď na pozemku pč. 63 nebo v garáži v 1.NP oceňované stavby. Nemovitost leží v zástavbě starších venkovských domů se zahradami, je napojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci.

Obytné stavení je obdélníková, dvoupodlažní stavba se sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, usazená do svahu. Rodinný dům byl postavený podle spolumajitele před cca 55 lety na pozemku pč. 66 nyní ve vlastnictví třetích osob (LV50), zastavěná plocha 91m². Základy jsou betonové, zdivo 45 cm široké, omítky vápenocementové. Topení je ústřední s kotlem na dřevo, teplá voda je řešena bojlerem. Před cca 10ti lety byla vyměněna okna za plastová a byla renovována koupelna a kuchyň. Rodinný dům má v 1. NP technické zázemí (garáž, kotelna, sklad) a vstup, ve 2. NP je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC, celková podlahová plocha obytné části cca 77m², užitná plocha cca 140m².

Vybavení ani současný stav domu nebylo možné ověřit. Rodinný dům je trvale užíván a udržován, lze tedy předpokládat, že je jeho stav dobrý.

Na oceňovaný rodinný dům navazuje ze severu oceňovaný pozemek zahrady, přístupný přes pozemek pč. 63 (LV50) bez jiného přístupu z obecní komunikace. Oplocení je pletivové, nemovitosti hlídají psi.

Nemovitost je trvale obývána spolumajitelem.

Oceňované nemovité věci nejsou zatíženy věcnými břemeny, vzhledem k účelu ocenění nejsou zástavní a exekutorská práva v ocenění zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	Před cca 55 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	Cca před 10 lety nová plastová okna, modernizovaná koupelna a kuchyň
	Základy	betonové
	Konstrukce	zděná
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	rovné
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	Vlnitý eternit
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	Vápenocementové

	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	Krytina střechy - zastaralé prvky
Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	plastová
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	vana
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	voštinové
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP: technické zázemí (garáž, kotelna), vstup 2.NP: kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC celkem 77m ² podlahové plochy bez příslušenství
	Elektřina	230V
	Vodovod	Obecní vodovod
	Svod splašek	Obecní kanalizace
	Plynovod	Ne
	Řešení vytápění v domě	ÚT s kotlem na dřevo
	Topná tělesa	Závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	Bojler
	Podlahy v domě	nezjištěno
Popis stavu	dobrý	
Popis pozemku	Velikost pozemku	248 m ²
	Trvalé porosty	keře
	Vedlejší stavby	Bez staveb
	Sklon pozemku	Svažitý
	Oplocení	pletivo
	Přístupová cesta k objektu	přístup po obecní asfaltové cestě k vjezdové bráně, dále přes pozemek pč. 63 třetích osob (LV50), bezesmluvní užívání, jiný přístup není možný
Širší vztahy	Popis okolí	Rezidenční bydlení venkovského charakteru
	Poloha v obci	Širší centrum obce
	Vybavenost	V místě žádná, v Sedlčanech kompletní (3km)

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti	Zastávka bus, cca 200m vzdálené; parkování na pozemku pč.63 třetích osob bezesmluvně

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.4.2026 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

I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 561,00 Kč/m²**

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: obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - OÚ a dětské hřiště	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **654,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - stavba bez smluvního přístupu z obecní komunikace	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,705}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,870}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,712}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. RD - podíl ½

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	12,8*7,1	=	90,88 m ²
2.NP:	12,8*7,1	=	90,88 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	90,88 m ²	2,50 m
2.NP:	90,88 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

horní stavba:	(12,8*7,1)*(5,5)	=	499,84 m ³
zastřešení:	(12,8*7,1)*(1,6/2)	=	72,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	572,54 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	90,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	181,76 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední s kotlem na dřevo	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: předpoklad provedení menších stavebních úprav (výměna střešní krytiny)	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,641}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,870**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,641 = 2\,908,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 572,54 \text{ m}^3 * 2\,908,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,870 * 1,010 = 1\,463\,420,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 463 420,99 Kč
RD - podíl ½ - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 463 420,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
RD - podíl ½ - cena zjištěná	=	731 710,50 Kč

2. Zahrada - podíl ½

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,870$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,870 * 1,000 * 1,010 = 0,879$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	654,-	0,879		574,87	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	68	248	574,87	142 567,76
Stavební pozemek - celkem				248	142 567,76
Zahrada - podíl ½ - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	142 567,76 Kč			
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2			
Zahrada - podíl ½ - cena zjištěná celkem	=	71 283,88 Kč			

II) 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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány realitní databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Pro srovnání byly dohledány starší rodinné domy v dobrém stavu v malých obcích v blízkosti Sedlčan. V koeficientu K2 byla zohledněna velikost staveb, dále je hodnocen stav srovnávaných nemovitostí (K3), velikost užívaných pozemků (K4) a napojení a využití inženýrských sítí a vytápění (K5). V koeficientu K6 bylo zohledněno příslušenství (hospodářské stavby, garáže, kůlny). Do koeficientu K7 se promítá vlastnictví pozemku pč. 66 pod stavbou a jediný možný přístup přes pozemek pč. 63 (obojí LV 50) ve vlastnictví třetích osob bez smluvního ujednání.

Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí, vycházíme z toho, že posuzovaný rodinný dům je trvale užívaný a udržovaný (nová okna, modernizace koupelny a kuchyně), a proto lze předpokládat, že stavba je v dobrém stavu. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí a stav z informací spolumajitele.

Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže v přehledné tabulce hodnocených prvků a s fotodokumentací v příloze.

Kňovice č.p. 50, okres Příbram							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - IS	K6 - Příslušenství	K7 - Přístup
Oceňovaný objekt	Kňovice č.p. 50, okres Příbram	77 m ²	dobry	248 m ²	E,V,K, ÚT s kotlem na TP	technické 1.NP (garáž, kotelna, vstup)	pozemek pod stavbou a přístupový pozemek ve vlastnictví třetích osob bez smlouvy
1	Příčovy č.p. 43, okres Příbram	81 m ²	dobry	592 m ²	E,V,K, ÚT s kotlem na TP	stodola	
2	Dublovice č.p. 129, okres Příbram	72 m ²	dobry	398 m ²	E,V,K, lokální kamna	stodola, garáž s dílnou	
3	Poličany č.p. 3, Křečovice, okres Benešov	96 m ²	velmi dobrý	250 m ²	E,V, jímka, ÚT s elektrokotlem a kotel na TP	zděná kolna, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 IS	K6 Příslušenství	K7 Přístup	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 600 000,00	1	3 600 000,00	1	1	1	1.15	1	1	1.2 ¹	1.38	2 608 695,65 Kč
2	2 350 000,00	1	2 350 000,00	1	1	1	1.05	0.9	1	1.2 ²	1.134	2 072 310,41 Kč
3	2 800 000,00	1	2 800 000,00	1	1.15	1.1	1	1	1	1.2 ³	1.518	1 844 532,28 Kč
Celkem průměr											2 175 179,00 Kč	
Minimum											1 844 532,28 Kč	
Maximum											2 608 695,65 Kč	
Směrodatná odchylka - s											392 330,14 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 782 848,86 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 567 509,14 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).												
Komentáře:												
[K7; č.1, 2, 3] pozemek pod stavbou a přístupový pozemek ve vlastnictví třetích osob bez smlouvy, předkupní právo												

Tabulka je zpracována prostřednictvím systému INEM

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena za celek po zaokrouhlení na

2 175 000 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Do srovnání byly vybrány starší rodinné domy vesnického typu v malých obcích v okolí Sedlčan. Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí, vycházíme z toho, že posuzovaný rodinný dům je trvale užívaný a udržovaný, a proto lze předpokládat, že stavba je v dobrém stavu. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí a stav z informací spolujitele.

Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. RD - podíl ½	731 711,- Kč
2. Zahrada - podíl ½	71 284,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **803 000,- Kč**

II) Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů

Nemovitosti LV 80, Kňovice čp.50	2 175 000,- Kč
Cena podílu ½	1 088 000,- Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 % z důvodu zhoršené obchodovatelnosti podílu, navíc s předkupním právem majitelů pozemku pod stavbou.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání – po zaokrouhlení

979 000,00 Kč

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ½ na nemovitých věcech zapsaných na LV 80 pro kat. území Kňovice, obec Kňovice, okres Příbram

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

980 000,- Kč

Slovy: Devět set osmdesát tisíc korun českých

Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí zpoza plotu, vycházíme z toho, že posuzovaný rodinný dům je nyní trvale užívaný, a proto lze předpokládat, že stavba je v dobrém stavu. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí, spolujitel poskytl informace o stáří, úpravách a stavu nemovitosti.

Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.5.2026

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

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 024879/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

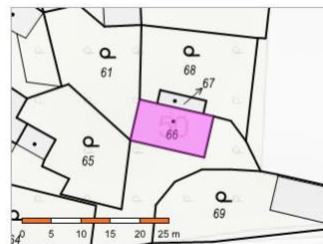
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa
Mapy
Fotodokumentace
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 50
Obec:	Křovice [598461]
Část obce:	Křovice [67156]
Katastrální území:	Křovice [667153]
Číslo LV:	80
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 66
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křesina Stanislav, č. p. 50, 26401 Křovice	1/2
Křesinová Ludmila, č. p. 50, 26401 Křovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Křesina Stanislav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	68
Obec:	Křovice [598461]
Katastrální území:	Křovice [667153]
Číslo LV:	80
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křesina Stanislav, č. p. 50, 26401 Křovice	1/2
Křesinová Ludmila, č. p. 50, 26401 Křovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

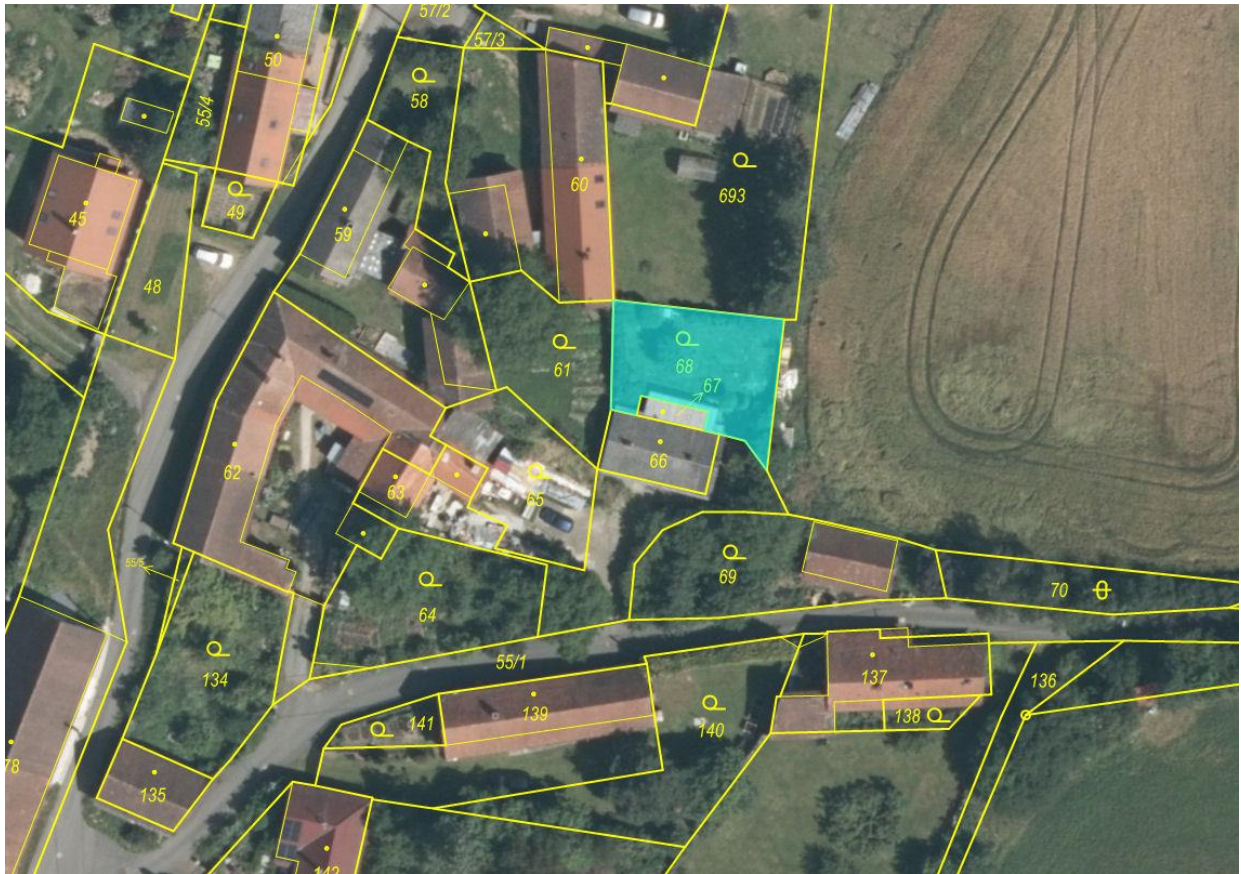
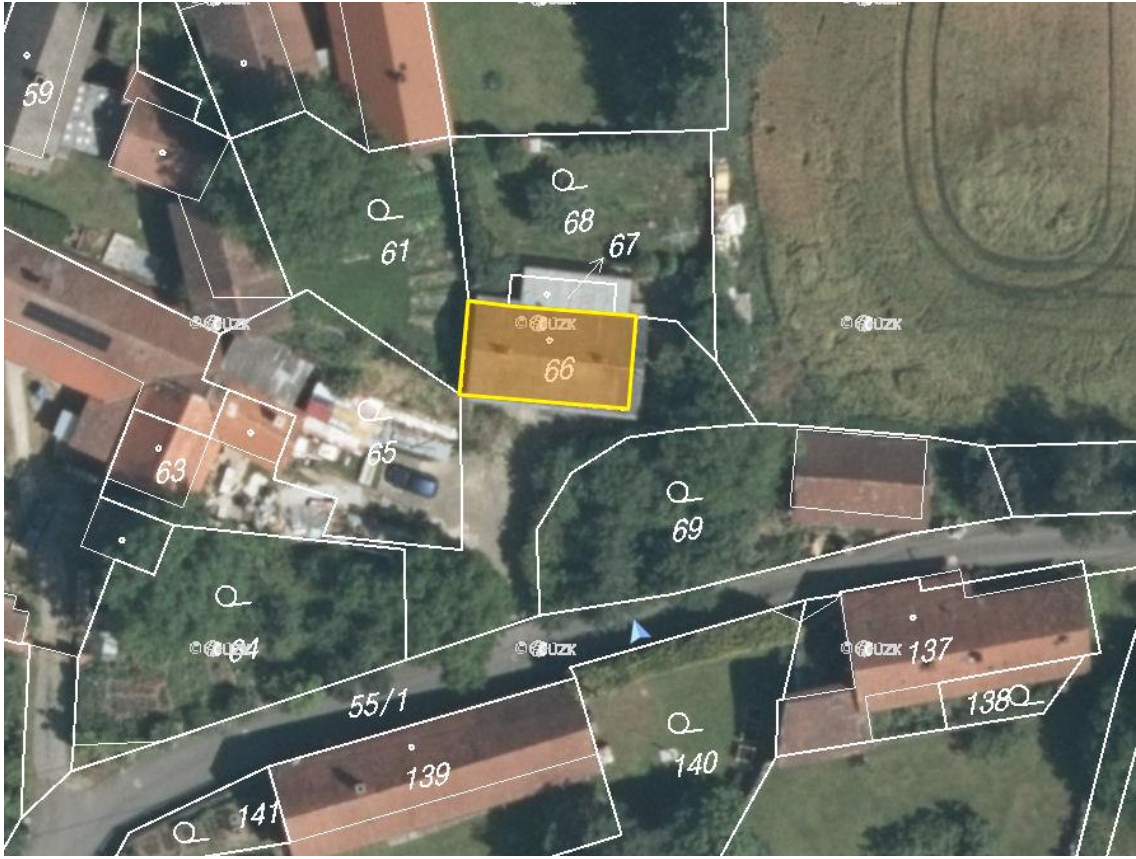
BPEJ	Výměra
52914	248

Omezení vlastnického práva

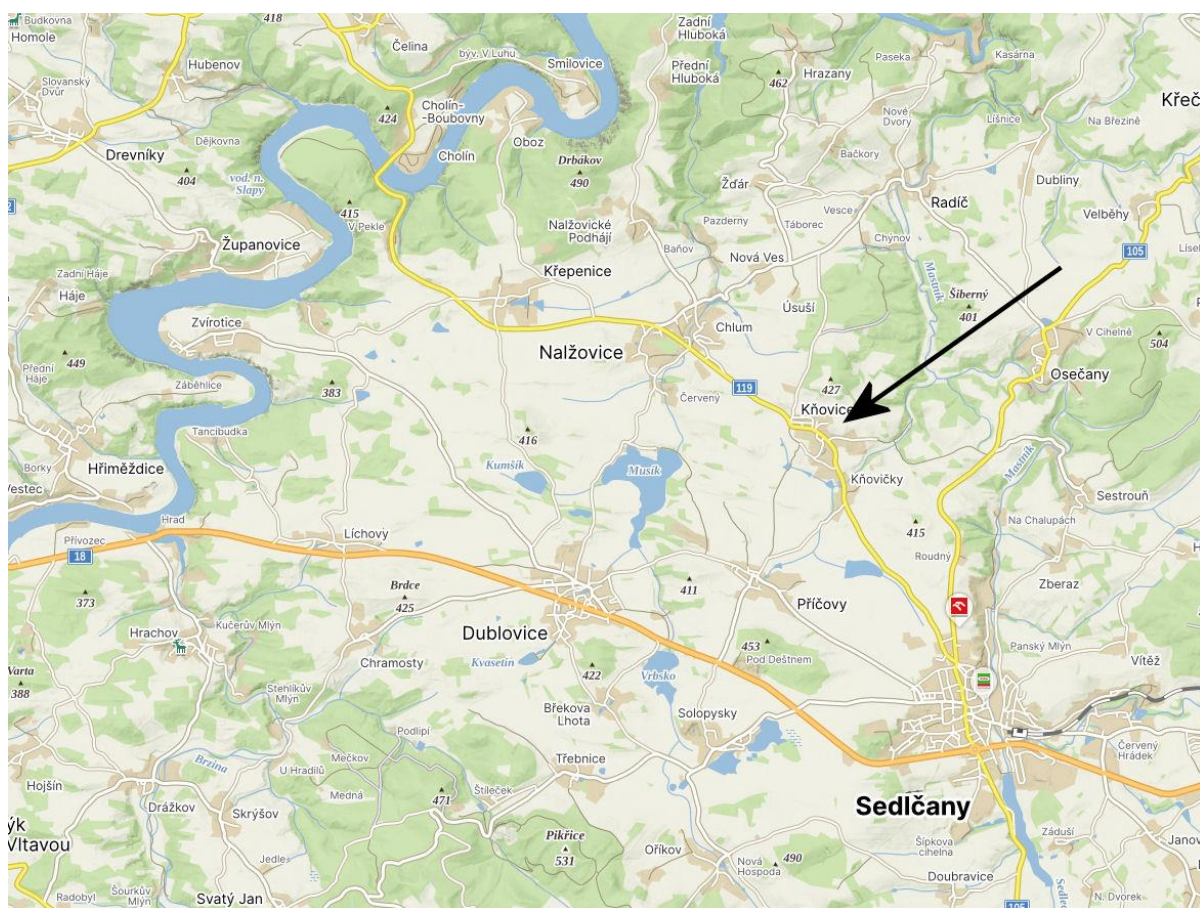
Typ
Zástavní právo smluvní

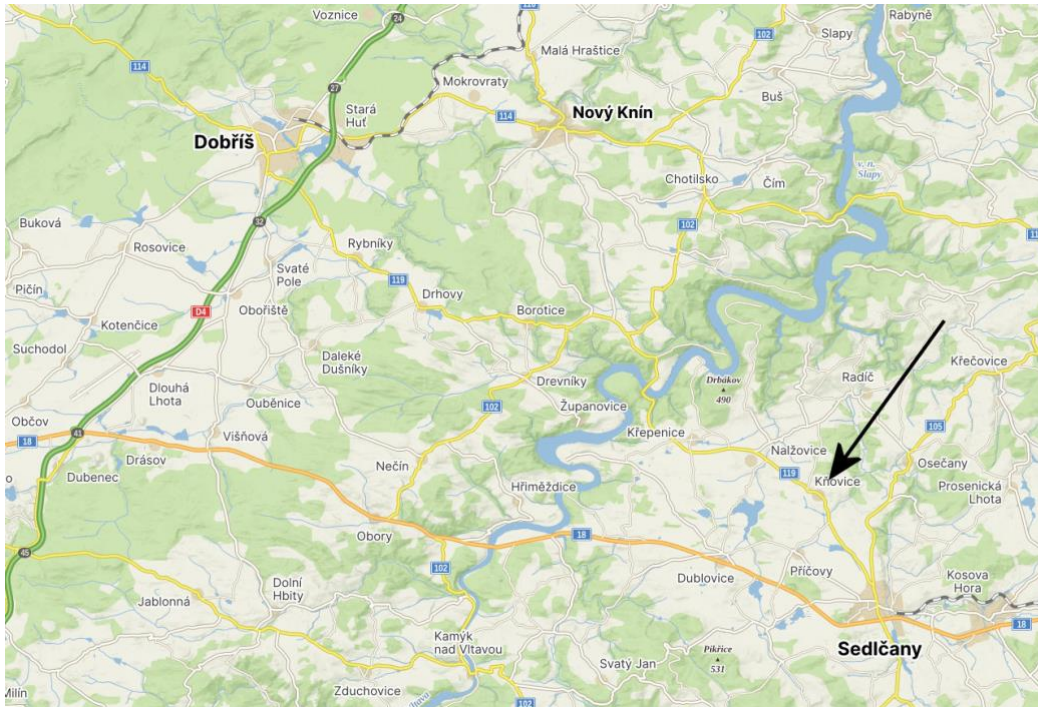
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Křesina Stanislav



Mapy:





Přístup přes pozemek pč. 63



Fotodokumentace:



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

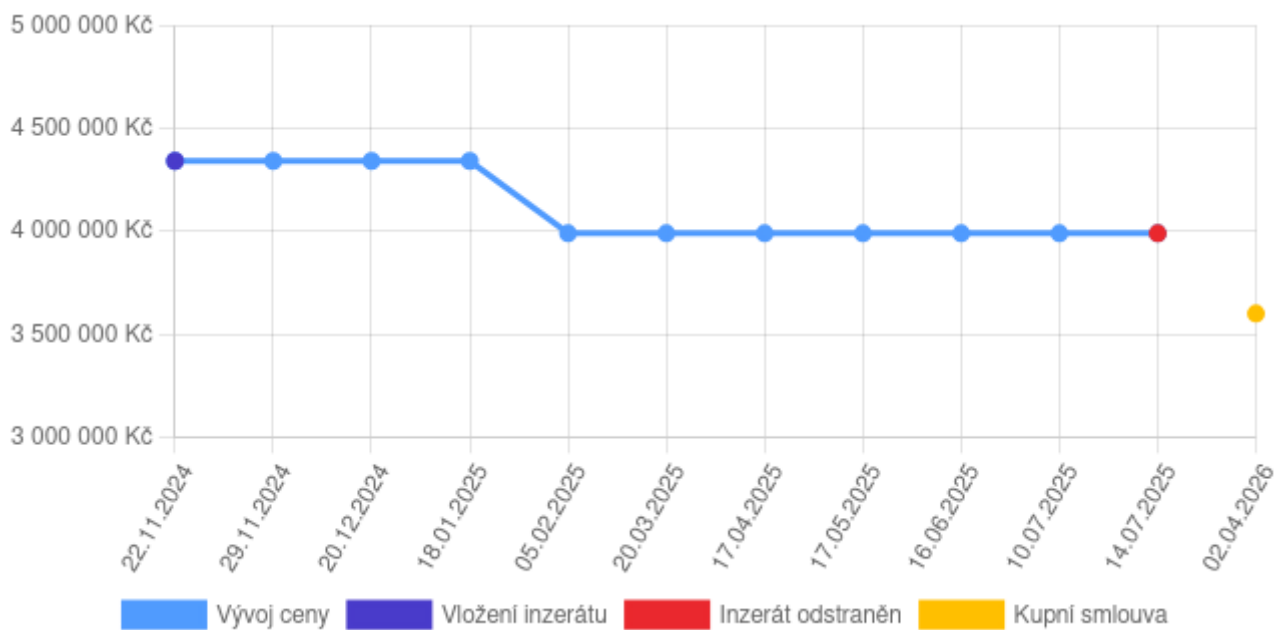
Lokalita	Příčovy č.p. 43, okres Příbram	Cena dle KS	3 600 000 Kč
Datum podpisu KS	02.04.2026	Číslo řízení	V-2571/2026-211
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektrina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Ne
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	592 m ²
Užitná plocha	81 m ²	Podlahová plocha	81 m ²
Plocha zahrady	173 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné části obce Příčovy. Tato samostatně stojící nemovitost má užitnou plochu 81 m². Dům je smíšené konstrukce a nachází se na pozemku o rozloze 592 m². Nemovitost disponuje jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím. K domu náleží prostorná stodola. Nemovitost je v původním stavu, lze tedy rekonstruovat dle vlastních představ. Voda je řešená vlastní studnou, dále je možné se napojit na nově vybudovaný veřejný vodovod. Přípojka přímo u plotu. Nemovitost je napojená na obecní kanalizaci a vytápí se kotlem na tuhá paliva. Příčovy se nachází 4 km od Sedlčan a cca 60 km od Prahy. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a domluvení prohlídky. Bezplatně pomůžeme s financováním.

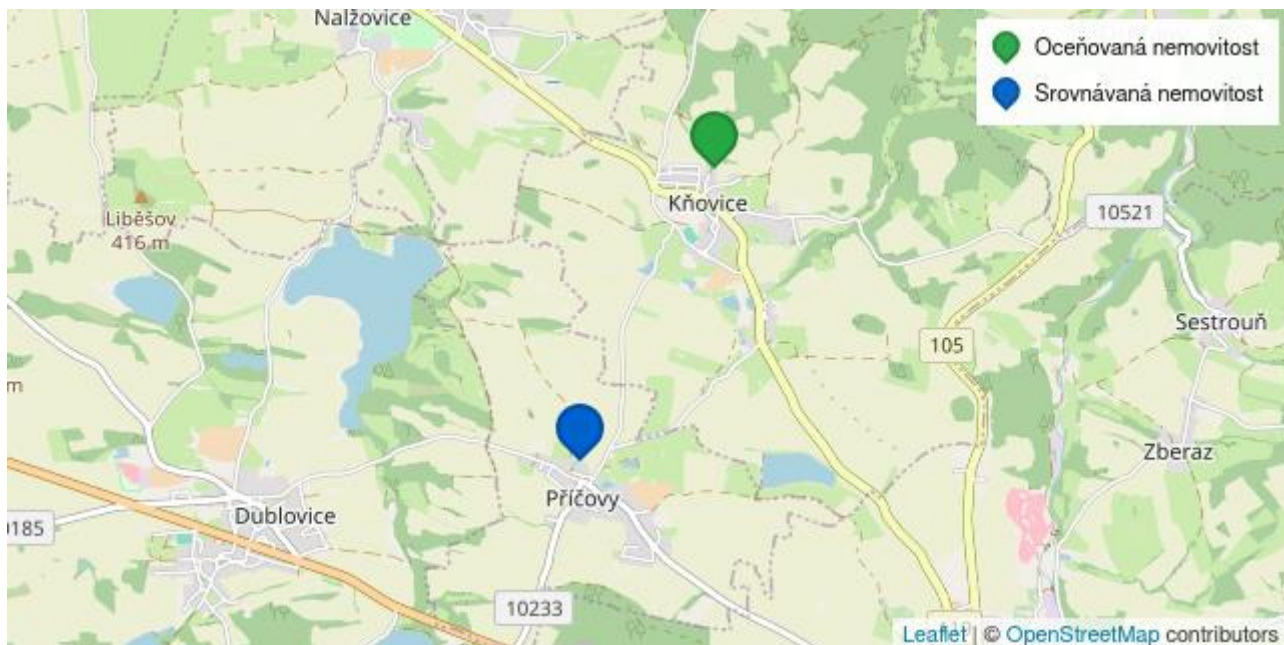
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

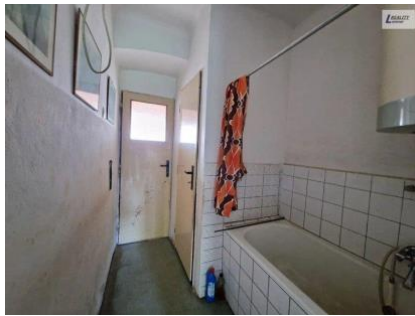
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dublovice č.p. 129, okres Příbram	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.03.2026	Číslo řízení	V-1855/2026-211
Poznámka k ceně	vč. advokátního servisu a úschovy, vč. provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	23 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	398 m ²
Užitná plocha	158 m ²	Podlahová plocha	72 m ²
Plocha zahrady	272 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

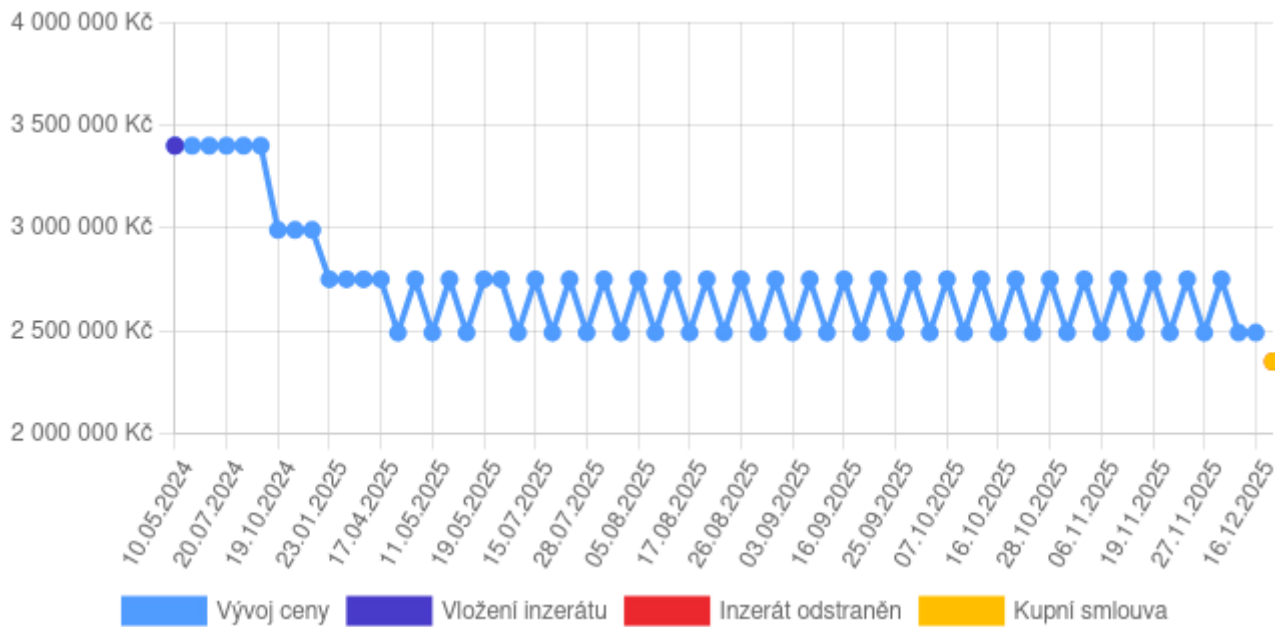
Nabízíme Vám hezký a udržovaný, rodinný dům, převážně v původním stavu před rekonstrukcí, v klidné a dobře dostupné obci Dublovice (Sedlčansko – Příbram). Jedná se o RD postavený v první polovině min. století se smíšeného zdiva (převážně cihly a kamene). Dům je v dobrém stavu a je vhodný ke kompletní rekonstrukci s využitím pro bydlení, případně i pro rekreaci (pěkné okolí obce a příroda). Dům nabízí k dispozici v přízemí 78 m² užitné plochy, 80 m² příslušenství, zastavěná plocha 126 m², vše na pozemku 398 m². Dispozičně dům nabízí využití: zádveří 6,3 m², chodba s koupelnou (vanou) 13,7 m², ob. pokoj 14,5 m², ložnice 13,5 m², dětský pokoj 18 m², samostatná toaleta s WC kombi 1 m², prosklená veranda 5 m². Dům má menší dvorek cca 40 m², sousední dům je budova České pošty. Dále na pozemku stodola 18 m² u domu, sklep s klenbou (obecní vodovod a vodárna) 22,9 m², dřívější suché WC 1 m², sklad ovoce 8,9 m², prostorná garáž s dílnou 29,3 m². Sítě: elektrina 230/380 V, obecní vodovod a kanalizace, vlastní studna. Vytápění je kamny v místnostech na dřevo, krov je zachovalý s krytinou pál. tašky (cca 25 let stáří), podlahy betonové, okna původní špaletová, ocelové zárubně a int. dveře, strop povaly. V místě je základní obč. vybavenost. EPNB připravujeme proto prozatím uvádíme třídu G. V případě zájmu Vám rádi vyřídíme financování. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce a vyhovět případně nejvyšší nabídce.

2. Fotodokumentace

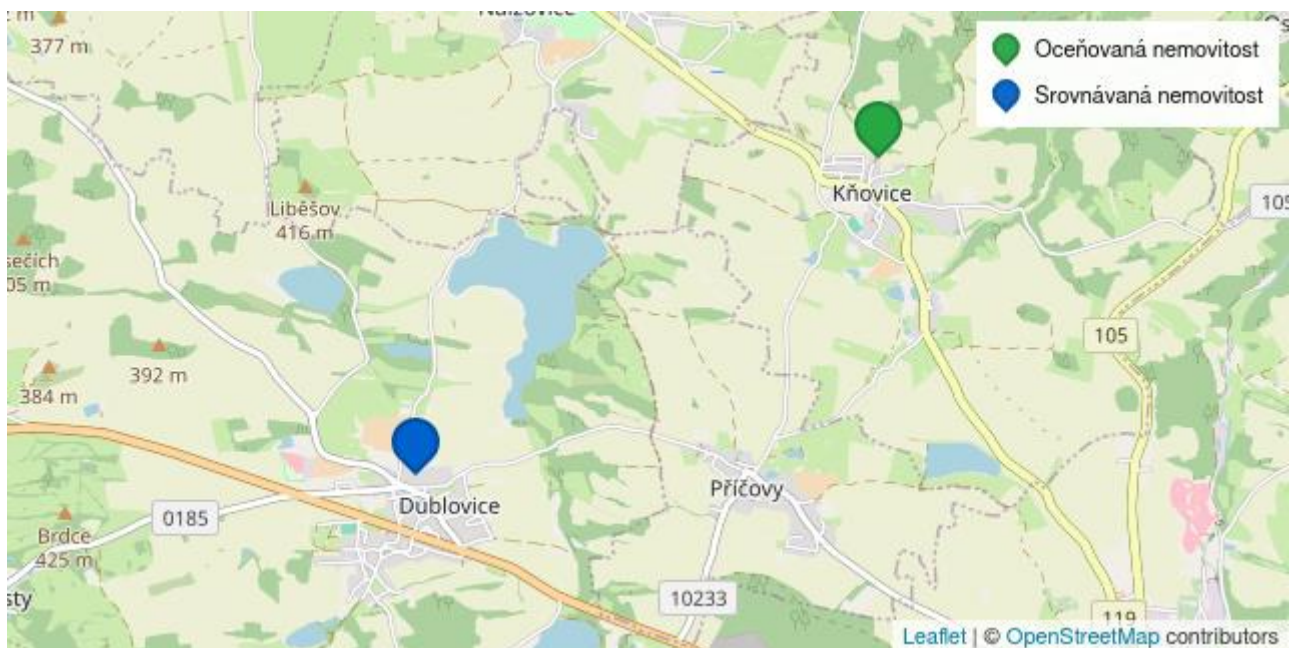




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Poličany č.p. 3, Křečovice, okres Benešov	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Datum podpisu KS	24.03.2026	Číslo řízení	V-2519/2026-201
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	15 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	250 m ²
Užitná plocha	139 m ²	Podlahová plocha	96 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

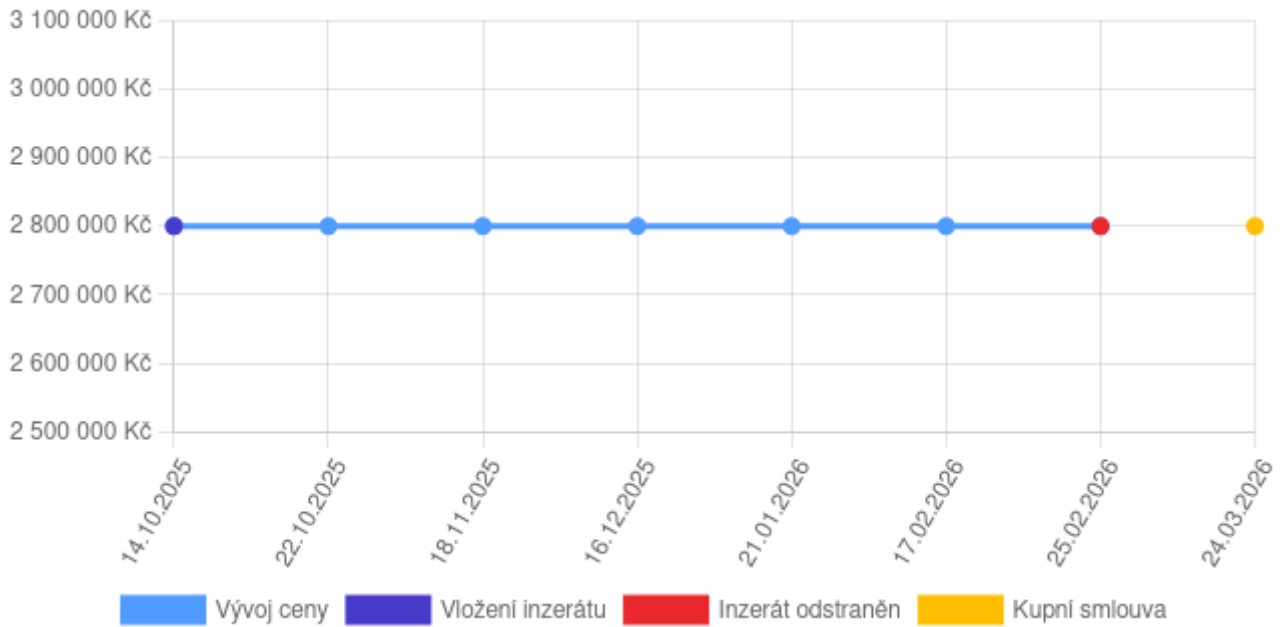
Nabízím k prodeji vesnický rodinný dům dispozice 4+1, 139,37 m² s vlastním pozemkem o celkové výměře 250 m² v Poličanech, části obce Křečovice, necelý 1 km od ÚN Slapy (Mastník). Původní klasické venkovské stavení bylo v 80. letech minulého století kompletně rekonstruováno tak, aby splňovalo požadavky na pohodové rekreační využití, ale současně zůstala zachována jeho více než 200 let stará duše. Dispozice 1.NP: zádveří (4,75 m²), předsiň s jídelnou (9,00 m²), kuchyně (6,48 m²), obývací pokoj (23,92 m²), pokoj (27,42 m²), koupelna s WC (5,70 m²), sklep (15,80 m²). Dispozice podkroví: pokoj (19,32 m²), půdní prostor (42,78 m²), balkon (10,73 m²). V rámci hlavního rekonstrukčního zásahu byly nově provedeny rozvody elektřiny, vody a odpadů, vnitřní omítky, strop a podlahy, ale došlo i na fasádu domu. Kromě toho byla také provedena přístavba podkrovní místnosti a upraven balkon. Původní půdní prostor může dále sloužit jako odkládiště věcí, které nejsou nutně potřeba každý den, ale lze jej bez problémů zobytnit. Stavba je napojena na 2 inženýrské sítě: přípojku elektřiny 230/400V a veřejný vodovod, odkanalizování objektu je řešeno jímkou (10 m³). Objekt je vytápěn systémem ústředního topení s elektrokotlem a kotlem na tuhá paliva. Pozemek o celkové výměře 250 m² je zastavěn stavbou rodinného domu a samostatné zděné kolny (25,89 m²), sloužící jako sklad zahradní techniky a nářadí. Základní nákupy lze uskutečnit v obci Živohošť (4 km). Rozšířená občanská vybavenost je dostupná v Neveklově (7 km) na Sedlčanech (11 km), kompletní pak v Benešově (23 km). Dopravní dostupnost: Praha Chodov 50 km. Doprava PID: bus 401 (Praha Roztyly – Benešov), bus 754 (Benešov – Křečovice).

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

