

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024791/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Mostě, pozůstalostní řízení po Rudolfu Ungrmanovi, zemřelém dne 20.3.2018, Moskevská 2, 434 74 Most
Číslo jednací:	44 D 251/2018-280
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely řízení o pozůstalosti
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Budenín, Votice, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	20.04.2026
Zpracováno ke dni:	20.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 1347/10, 1347/11 a stavby č.e. 4 stojící na pozemku parc.č. St. 147 (LV 191) v obci Votice, okres Benešov, katastrální území Budenín na listu vlastnictví č. 206.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely pozůstalostního řízení

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1347/10, 1347/11, stavba č.e. 4
Adresa předmětu ocenění:	Budenín, Votice, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Votice
Ulice:	
Katastrální území:	Budenín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Oceňované pozemky jsou veřejně přístupné. Stavba se nachází na pozemku jiného vlastníka, přístup je přes pozemky jiného vlastníka, tyto pozemky jsou oploceny. Prohlídka tak nebyla umožněna. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí. Pro výpočet obestavěného prostoru ceny zjištěné je velikost zastavěné plochy převzata z katastru nemovitostí, ostatní informace o velikosti, vybavení jsou stanoveny odhadem dle technického vybavení místa, kde se nemovitost nachází.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horáčková Jitka, Hodkovičská 181, 25250 Vestec	1/8
Keclíková Jiřina, Luční 393, 25165 Ondřejov	1/4
Kmoch Petr Ing., Na Blatech 396, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Pekárková Alena, Na Vrbici 472, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Ungrman Rudolf, Jana Kubelíka 1141/8, 43401 Most	1/8
Ungrmanová Ivana, Nová 615, 43981 Kryry	1/8
Ungrmanová Petra, Biskupcova 1796/5, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1347/10, 1347/11, stavba č.ev. 4 na pozemku parc.č. St. 147 (LV 191) v obci Votice, okres Benešov, katastrální území Budenín na listu vlastnictví č. 206.

4. Dokumentace a skutečnost

Dle náhledu z katastru nemovitostí (ortofotomapa) nelze přesně zjistit, zda se stavba nachází na pozemku parc.č. St. 147 nebo i na pozemku parc.č. 1347/1. Tuto informaci nelze bez přesného geodetického zaměření ověřit, pro účely tohoto znaleckého posudku zpracovatel předpokládá, že stavba se nachází pouze na pozemku parc.č. St. 147, jak je zapsáno v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Stavba č.e. 4 -stavba rodinné rekreace stojí na pozemku parc.č. St. 147, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku činí 23 m². Stavba je nepodsklepená o jednom nadzemním podlaží, dřevěné konstrukce se sedlovou střechou a plechovou střešní krytinou. Stavba je obývána. Okna jsou jednoduchá, dveře dřevěné.

Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Dle veřejně dostupných zdrojů se v dané lokalitě nenachází žádné dostupné inženýrské sítě, objekt není vytápěn. Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bude uvažováno, že do objektu není přivedena voda, odpady nejsou řešeny (na sousedním pozemku se nachází suché WC). Stavebně technický stav dle venkovní obhlídky stanoven jako k rekonstrukci. Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí a činí 19 m².

Pozemek parc.č. 1347/10 o výměře 871 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ovocný sad, pozemek parc.č. 1347/11 o výměře 218 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky na sebe navazují celkový výměře činí 1089 m², pozemky jsou zarostlé listnatými dřevinami. Pozemky mají rovinný charakter a jsou přístupné přes pozemky jiného vlastníka. Přístup není zajištěn. Oceňované nemovitosti se nacházejí asi 1 km východně od Votic, podle platného územního plánu jsou situovány v plochá NX- nezastavěné území, sady.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Budenín je částí obce Votice, nachází se východně od sídelní části obce. Votice se nachází cca 30 km severně od Tábora a 20 km jižně od Benešova. V obci je kompletní občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v místě autobusová i vlaková zastávka.

6. Metoda ocenění

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

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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

Kraj: Středočeský

Okres: Benešov

Obec: Votice

Katastrální území: Budenín

Počet obyvatel: 4 760

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 391,00\ Kč/m^2}$

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 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: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,733}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,757}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,555}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,734}$$

1. stavba č.ev. 4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	6 300,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 23,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	23,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	23,00*3,00	=	69,00 m ³
zastřešení:	23,00*2,00/2	=	23,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	92,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,341}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,757}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 6 300,- Kč/m³ * 0,341 = 2 148,30 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 92,00 m³ * 2 148,30 Kč/m³ * 0,970 * 0,757 = 145 127,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 145 127,72 Kč

2. parc.č. 1347/10

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 391,-	0,04				55,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ovocný sad	1347/10	871	55,64		48 462,44
Jiný pozemek - celkem			871		48 462,44	

Parc.č. 1347/10 - cena zjištěná celkem = 48 462,44 Kč

3. parc.č. 1347/11

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 391,-	0,04				55,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	1347/11	218	55,64		12 129,52
Jiný pozemek - celkem			218		12 129,52	

Parc.č. 1347/11 - cena zjištěná celkem = 12 129,52 Kč

4. trvalé porosty parc.č. 1347/10

Nelesní porosty: § 44

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 1347/10

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 650 m ² * 16,- Kč/m ²	=	10 400,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
ostatní břízy a jeřáby celkem: [Kč]	=	780,-

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	780,-
Trvalé porosty parc.č. 1347/10	=	780,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. stavba č.ev. 4	145 127,70 Kč
2. parc.č. 1347/10	48 462,40 Kč
3. parc.č. 1347/11	12 129,50 Kč
4. trvalé porosty parc.č. 1347/10	780,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 206 499,60 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 206 500,- Kč

slovy: Dvě stě šest tisíc pět set Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Spoluvlastnický podíl id. 1 / 8 25 810,- 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. 1347/10, 1347/11 v katastrálním území Budenín

Budenín, Votice, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Budenín, Votice, okres Benešov	1089 m ²	nezastav.území-sady	bez IS	neudržovaný pozemek, přístup nezajištěn, trvalé porosty	
1	Votice, okres Benešov	1118 m ²	plochy přírodní	nadzemní vedení, ochranné pásmo	udržovaný pozemek, venk.úpravy, přístup z obecní komunikace	
2	Slapsko, okres Tábor	3580 m ²	nezast.území plochy smíšené	bez IS	soubor pozemků, část zem.využívané, část zeleň, část přístupná z obecní komunikace	
3	Milovanice, Postupice, okres Benešov	369 m ²	nezast.území plochy smíšené	bez IS	neudržovaný pozemek zeleň, přístup z obecní komunikace	

Rekreační objekt č.e. 4 Budenín, Votice, okres Benešov

Oceňovaný objekt se nachází na pozemku jiného vlastníka, přístup není zajištěn. Pro výběr vzorků do srovnávací metody byla využita databáze realitní inzerce -INEM, do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rekreačních objektů v okrese Benešov, objekty jsou dřevěné konstrukce, kromě srovnávaného vzorku č.1, kdy je stavba součástí pozemku, jsou stavby na pozemku jiného vlastníka. Z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků, realizovaných prodejů rekreačních objektů, byly zařazeny prodeje starší 12 měsíců. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen.

Budenín, Votice, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - jiné	K5 - pozemek	K6 - přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Budenín, Votice, okres Benešov	19 m ²	před rekonstrukcí	dřevěná konstrukce, bez IS, bez vytápění,	pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	přes nezpevněné pozemky, přístup nezajištěn
1	Svárov č.e. 525, Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	48 m ²	velmi dobrý	dřevěná konstrukce, využitě podkroví, elektřina, suché WC, lokální vytápění	pouze pozemek pod stavbou 40 m ²	zpevněná obecní komunikace
2	Vráž č.e. 10, Ostředek, okres Benešov	40 m ²	velmi dobrý	dřevěná konstrukce, podezdívka, podsklepená, lokální vytápění, elektřina	pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	nezpevněná lesní cesta
3	Třebsín č.e. 78, Krňany, okres Benešov	18 m ²	před rekonstrukcí	dřevěná konstrukce, elektřina, lokální vytápění	pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	zpevněná lesní cesta
4	Řehenice č.e. 36, okres Benešov	51 m ²	velmi dobrý	dřevěná konstrukce, podezdívka, podsklepená, elektřina, kamna	pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu	obecní komunikace, nezpevněná

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 jiné	K5 pozemek	K6 přístup k nemovitosti	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 625,00 Kč	1.03	21 243,75 Kč	1.05	0.97	1.2	1.2	1.05	1.1	1.6939	12 540,81 Kč
2	13 250,00 Kč	1.03	13 647,50 Kč	1.05	0.98	1.2	1.2	1	1	1.4817	9 210,33 Kč
3	22 166,67 Kč	1.03	22 831,67 Kč	1.05	1	1	1.15	1	1.05	1.2678	18 007,82 Kč
4	10 980,39 Kč	1.03	11 309,80 Kč	1.05	0.97	1.2	1.2	1	1.05	1.5399	7 344,16 Kč
Celkem průměr										11 775,79 Kč	
Minimum										7 344,16 Kč	
Maximum										18 007,82 Kč	
Směrodatná odchylka - s										4 677,76 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										7 098,03 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										16 453,55 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu, K4 zohledňuje vybavení, dispoziční uspořádání objektu. Velikost pozemku je zohledněna koeficientem K5, koeficientem K6 je zohledněn přístup k nemovitosti.

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

11 775,79 Kč/m²

* 19 m²

= 223 740 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

224 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

	206.500 Kč
Spoluvl.podíl o velikosti id. 1/8	25.810 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Pozemky LV 206	66.000 Kč
Stavba č.e. 4	<u>224.000 Kč</u>
	290.000 Kč

Spoluvlastnický podíl id. 1/8 **36.250 Kč**

Dále je uplatňována srážka ve výši 20% z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnických podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

29.000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 1347/10, 1347/11 a stavby č.e. 4 stojící na pozemku parc.č. St. 147 (LV 191) v obci Votice, okres Benešov, katastrální území Budenín na listu vlastnictví č. 206.

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

29.000 Kč

Slovy: dvacetdevět tisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.05.2026



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 024791/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

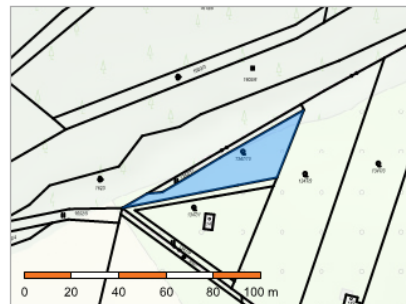
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1347/10
Obec:	Votice [530905]
Katastrální území:	Budenín [615234]
Číslo LV:	206
Výměra [m ²]:	871
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	ovocný sad



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horáčková Jitka, Hodkovická 181, 25250 Vestec	1/8
Kecliková Jiřina, Luční 393, 25165 Ondřejov	1/4
Kmoch Petr Ing., Na Blatech 396, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Pekárková Alena, Na Vrbici 472, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Ungrman Rudolf, Jana Kubelíka 1141/8, 43401 Most	1/8
Ungrmanová Ivana, Nová 615, 43981 Kryry	1/8
Ungrmanová Petra, Biskupcova 1796/5, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	1
74068	870

Omezení vlastnického práva

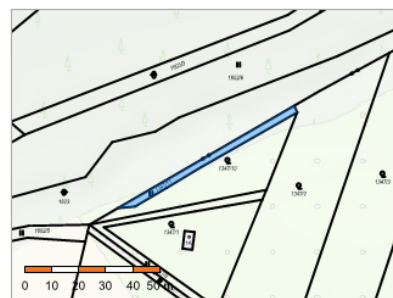
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1347/11
Obec:	Votice [530905]
Katastrální území:	Budenín [615234]
Číslo LV:	206
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horáčková Jitka, Hodkovická 181, 25250 Vestec	1/8
Keclíková Jiřina, Luční 393, 25165 Ondřejov	1/4
Kmoch Petr Ing., Na Blatech 396, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Pekárková Alena, Na Vrbici 472, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Ungrman Rudolf, Jana Kubelíka 1141/8, 43401 Most	1/8
Ungrmanová Ivana, Nová 615, 43981 Kryry	1/8
Ungrmanová Petra, Biskupcova 1796/5, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74068	218

Omezení vlastnického práva

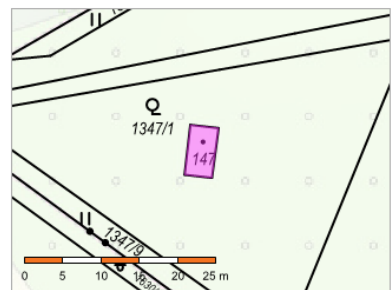
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 4
Obec:	Votice [530905]
Část obce:	Budenín [15237]
Katastrální území:	Budenín [615234]
Číslo LV:	206
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 147
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horáčková Jitka, Hodkovická 181, 25250 Vestec	1/8
Keclíková Jiřina, Luční 393, 25165 Ondřejov	1/4
Kmoch Petr Ing., Na Blatech 396, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Pekárková Alena, Na Vrbici 472, Osnice, 25242 Jesenice	1/8
Ungrman Rudolf, Jana Kubelíka 1141/8, 43401 Most	1/8
Ungrmanová Ivana, Nová 615, 43981 Kryry	1/8
Ungrmanová Petra, Biskupcova 1796/5, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8

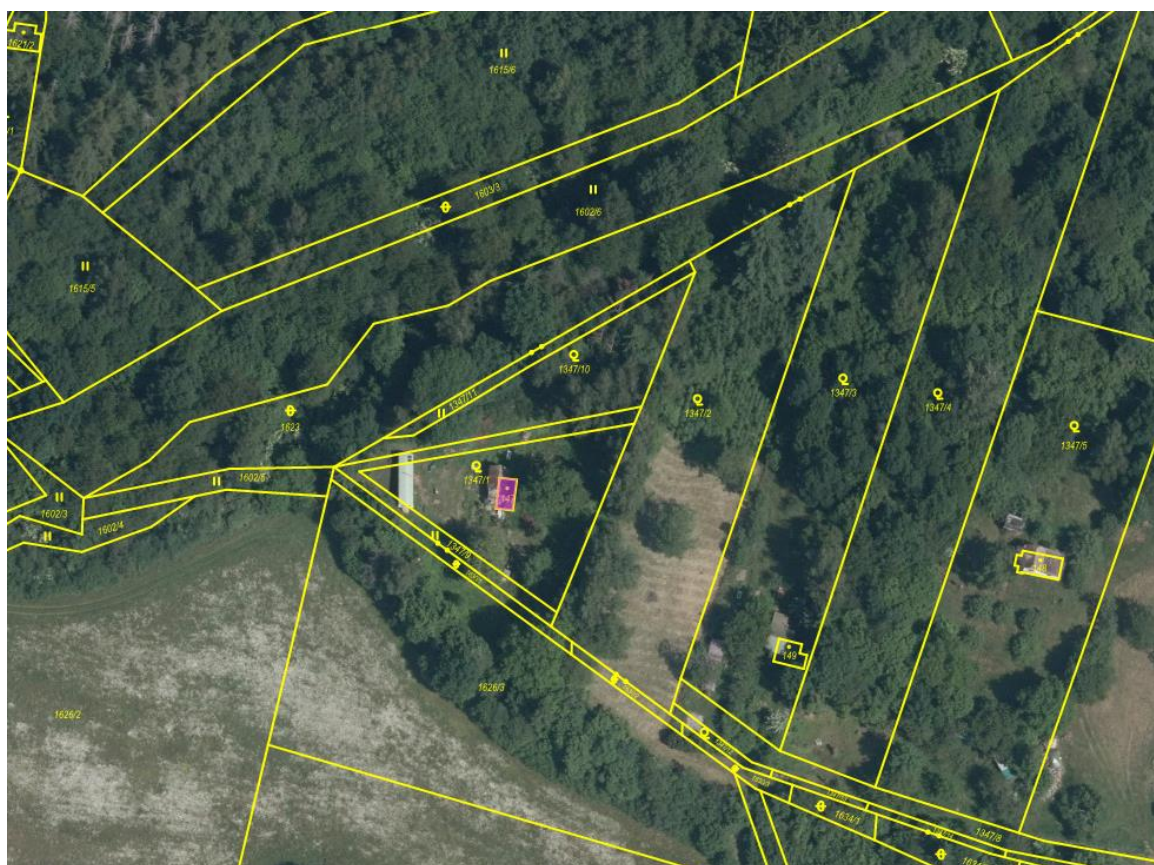
Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

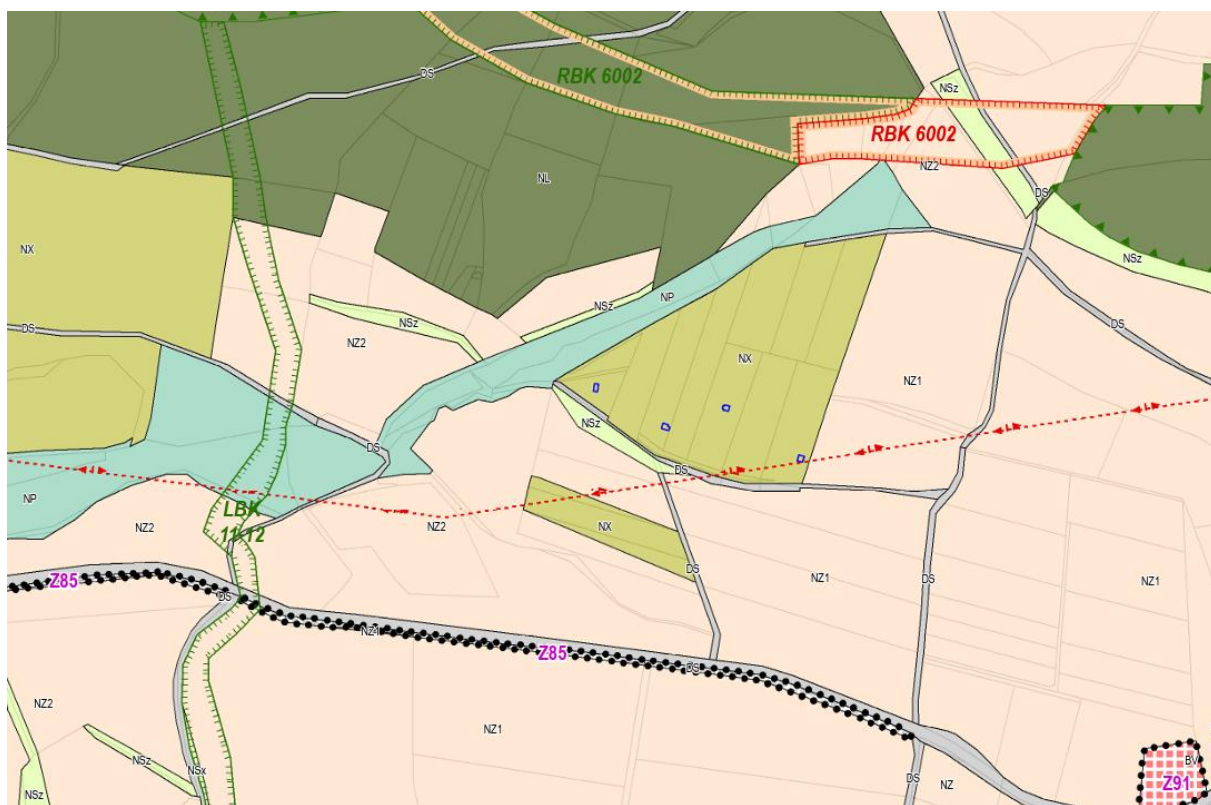
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

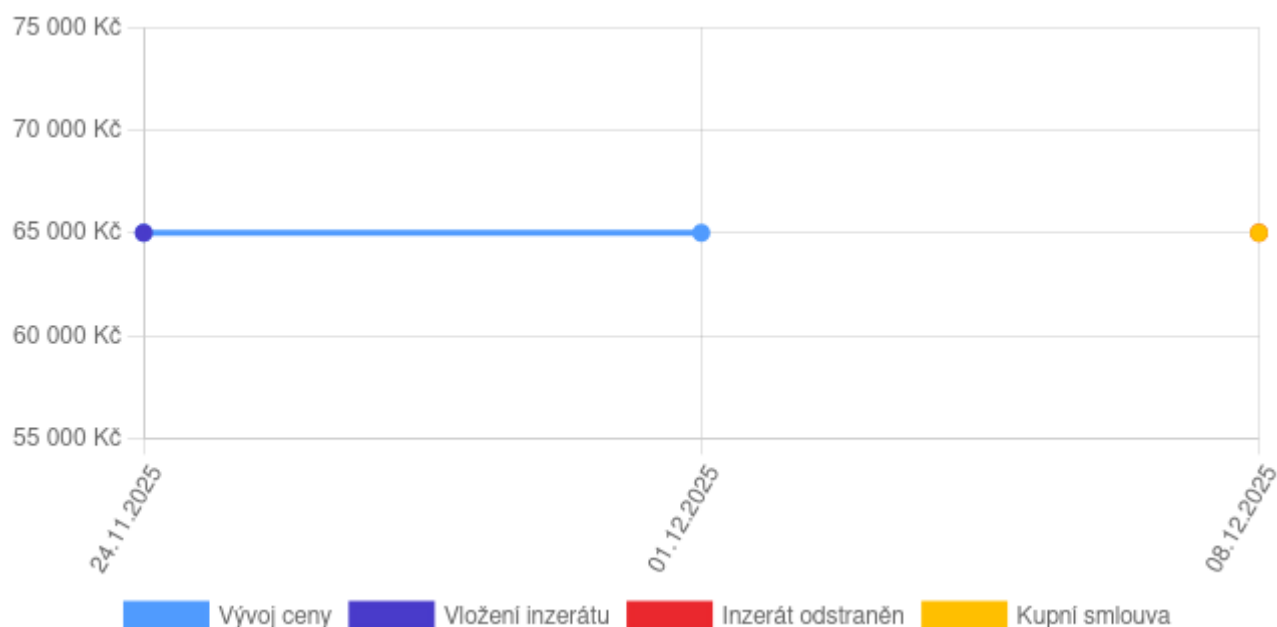
Lokalita	Votice, okres Benešov	Cena dle KS	65 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	Číslo řízení	V-10218/2025-201
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	1 118 m ²

Prodám pozemek v KÚ Votice, v severní části Votic. Celkem 1118 m² a jsou to 3 parcely: parc. č. 1278/10, o evidované výměře 949 m² (Trvalý travní porost),- parc. č. 1282/2, o evidované výměře 41 m² (Trvalý travní porost),- parc. č. 2402/8, o evidované výměře 128 m² (Ostatní plocha), Na pozemku je stále co dělat, teče tam potok. Fotky jsou z léta. Jsou tam i napevno zabudované dvě venkovní hry (člověče nezlob se a Piškvorky), na pozemku jsou malé lesní cesty, přírodní lavičky, atd. Hranice pozemku jsou vytýčeny barevně. Stavba čehokoli tam zatím není povolena (ani chata), takže spíš jako investice (je to hned u Votic), nebo jako práce či relax v přírodě, něco zasadit a tak. RK prosím nevolat. V případě zájmu volejte kdykoli.

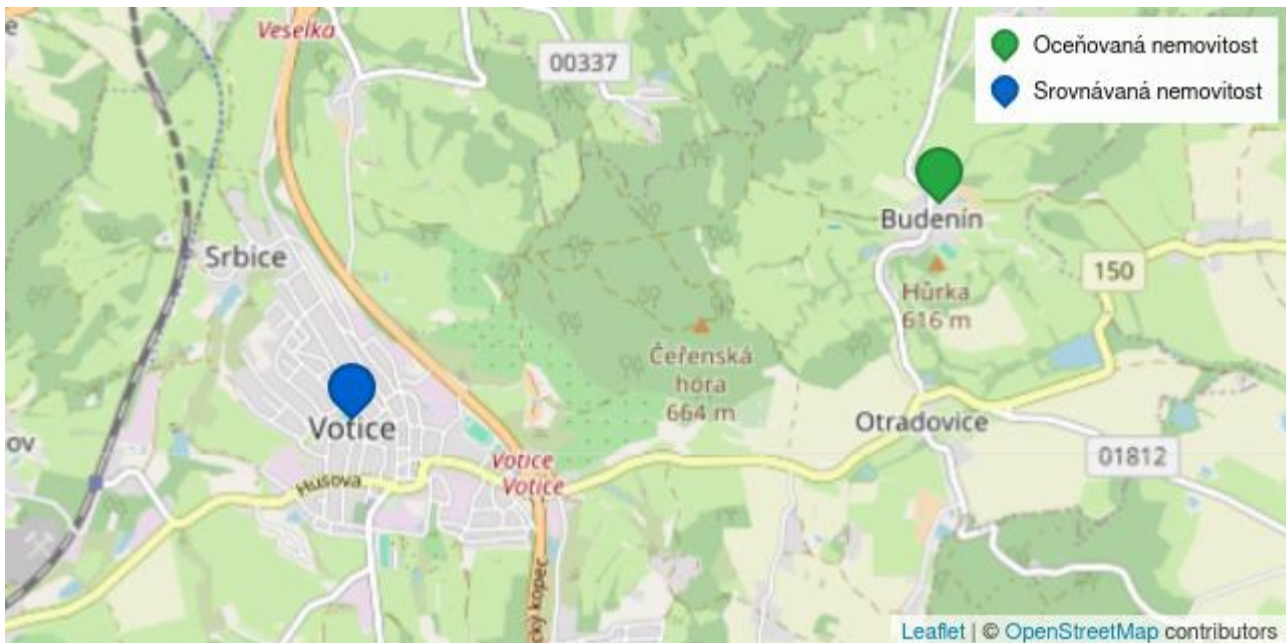
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



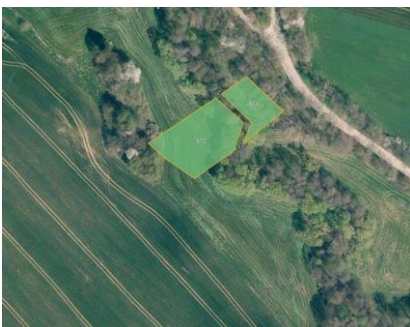
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

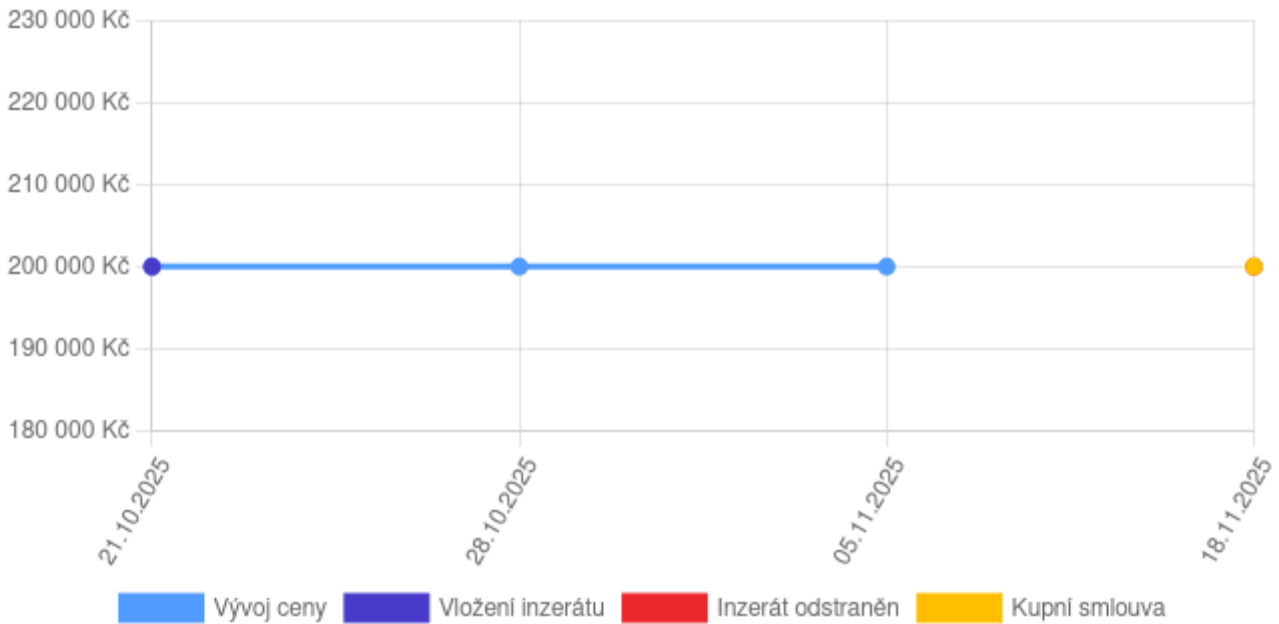
Lokalita	Slapsko, okres Tábor	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2025	Číslo řízení	V-7670/2025-308
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 580 m ²
Využití pozemku	Louka		

V katastrálním území Slapsko, okres Tábor, nabízím k prodeji soubor zemědělských pozemků ve výlučném vlastnictví. Všechny parcely jsou zapsány na listu vlastnictví č. 333 a nacházejí se v obci Slapsko. Předmětem prodeje je pět parcel: - parc. č. 857/1 (trvalý travní porost) - parc. č. 862/8 (ostatní plocha) - parc. č. 864/1 (trvalý travní porost) - parc. č. 872 (trvalý travní porost) - parc. č. 873 (trvalý travní porost) Celková výměra těchto pozemků činí 3 580 m a celé jsou předmětem prodeje ve 100% vlastnictví. Z toho tvoří: - 3 485 m trvalý travní porost - 95 m ostatní plocha Nezáujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. V uvedené ceně je již zahrnuta provize. Součástí prodeje je také zpracování administrativy a související právní služby. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

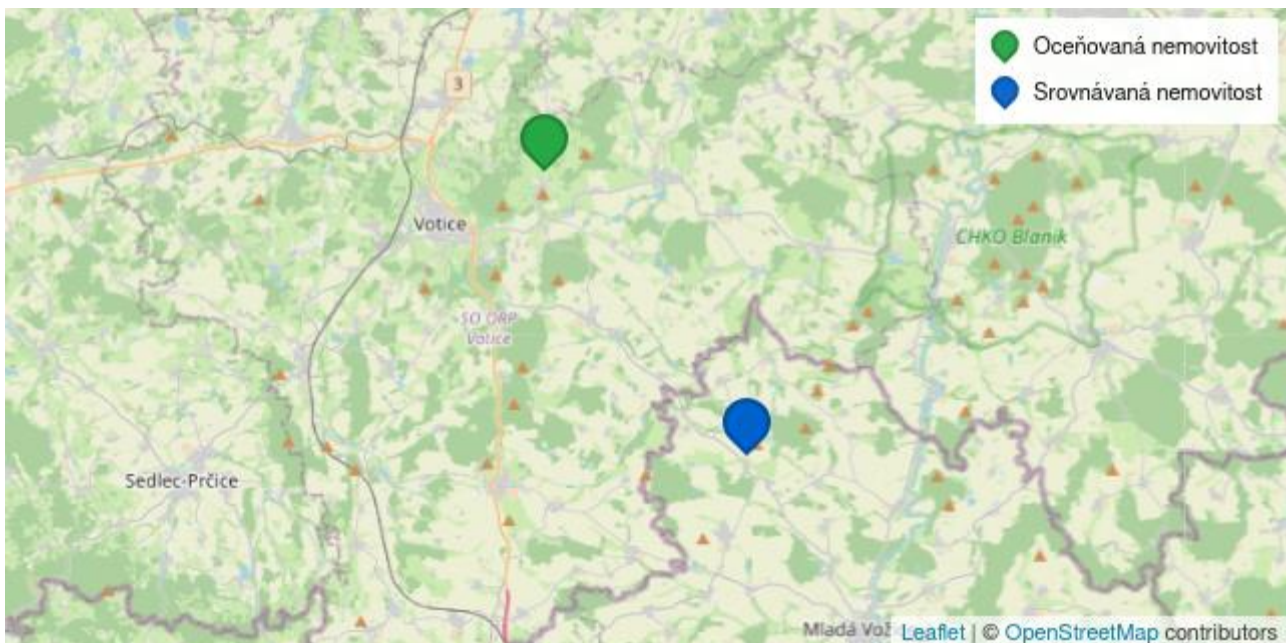
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

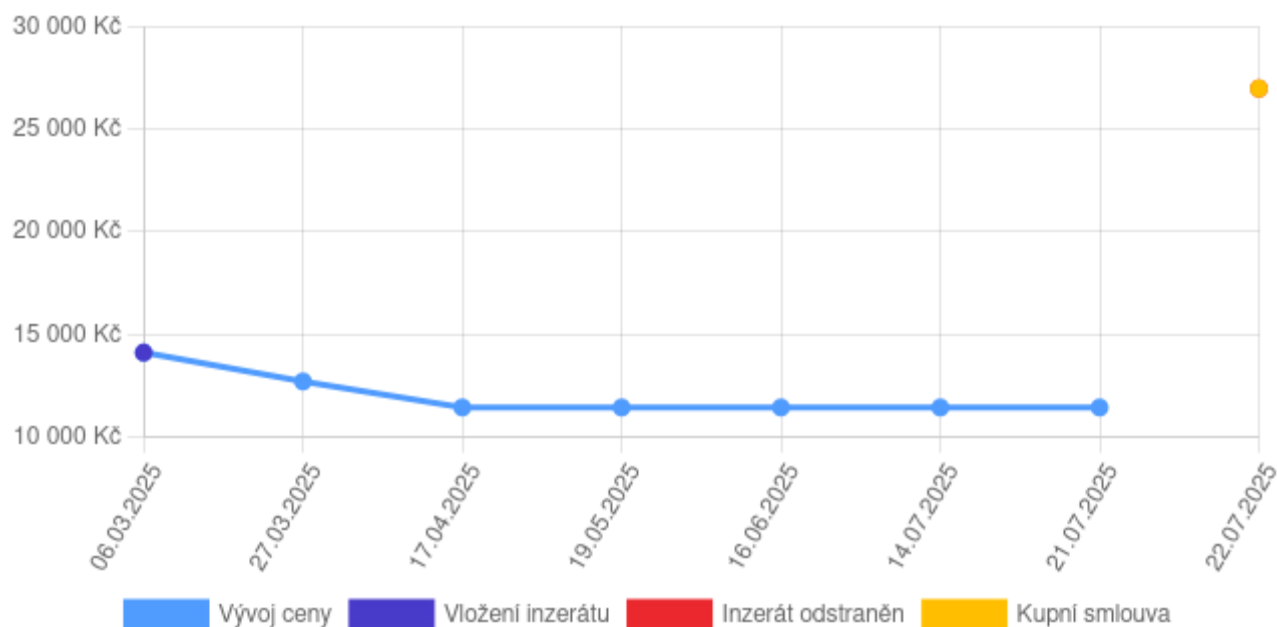
Lokalita	Milovanice, Postupice, okres Benešov	Cena dle KS	26 975 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2025	Číslo řízení	V-5853/2025-201
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	369 m ²
Využití pozemku	Les		

Láka Vás mít svůj vlastní les? Chcete mít 100% vlastnictví bez spoluvlastníků? V okrese Benešov, konkrétně v katastrálním území Milovanice, máte nyní jedinečnou příležitost. To znamená, že se můžete těšit na plnou kontrolu nad svým majetkem. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Milovanice: parc. č. 1597 - výměra 369 m². Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

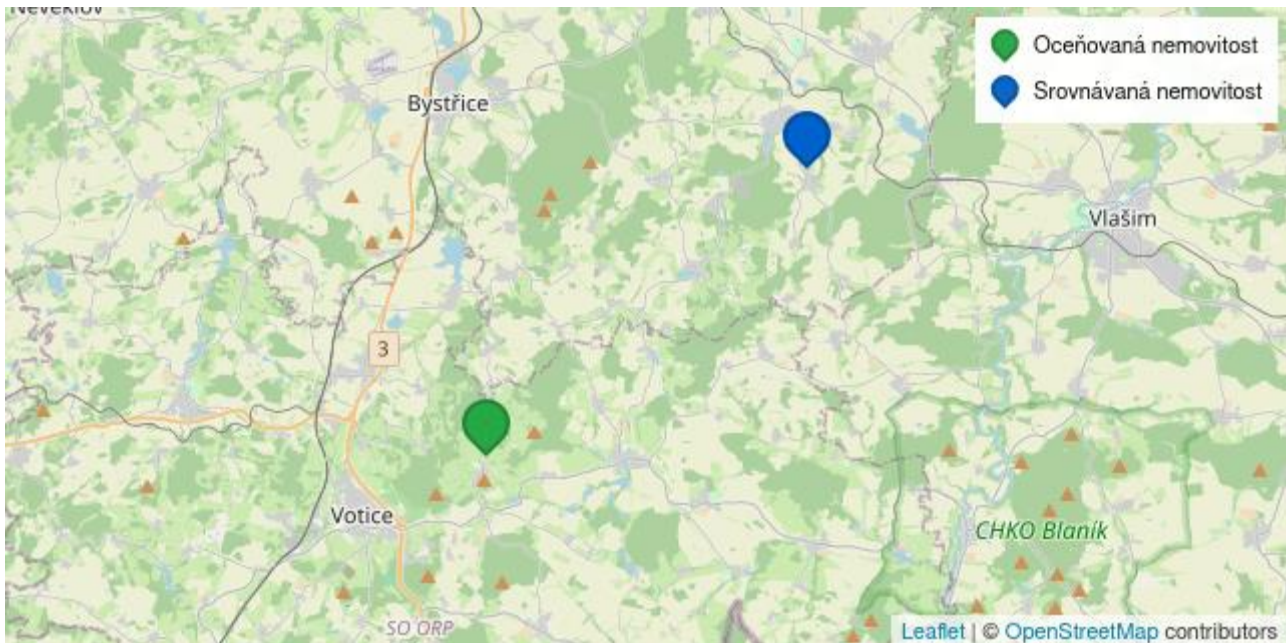
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – rekreační objekt

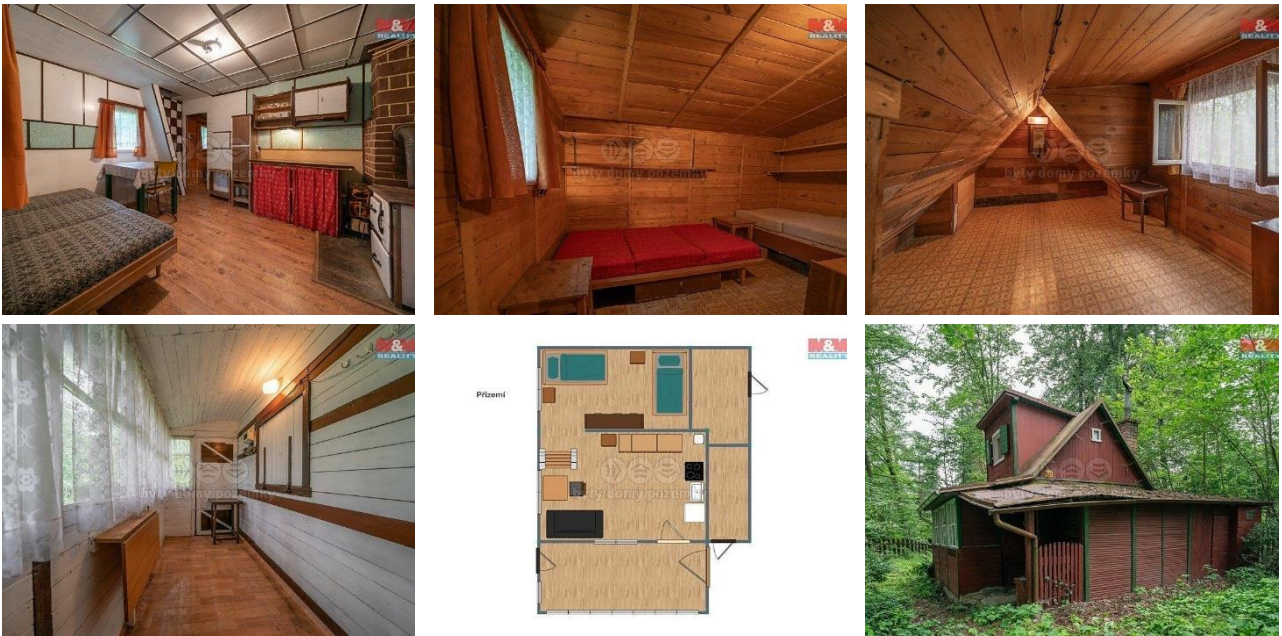
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

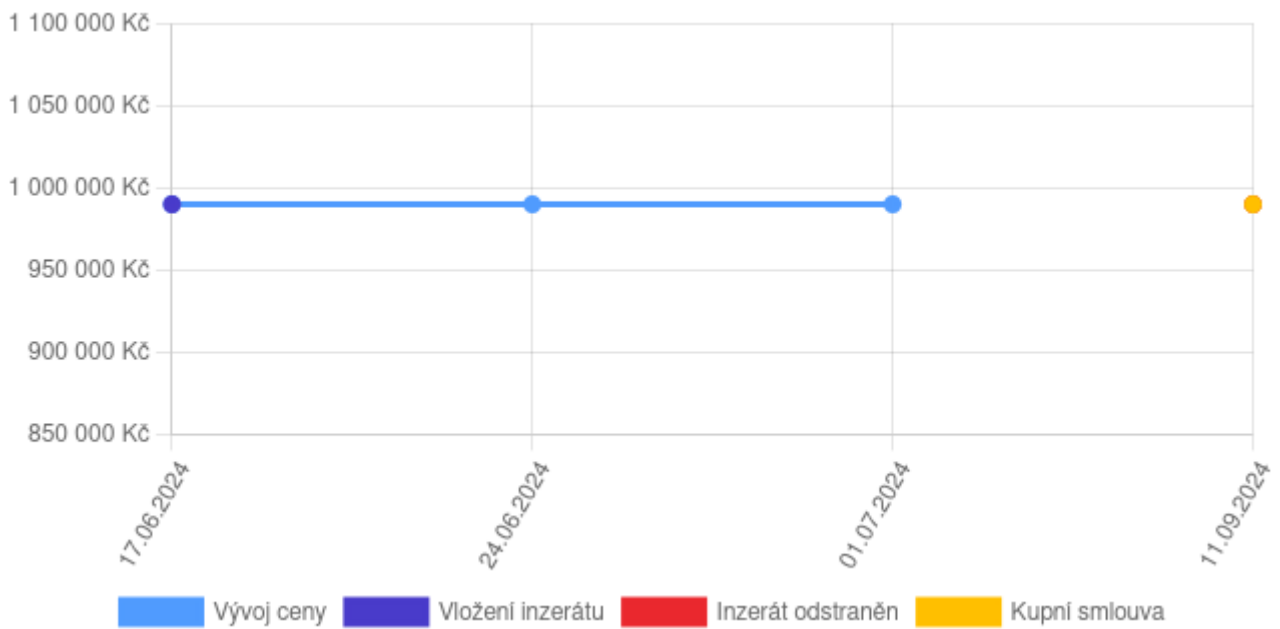
Lokalita	Svárov č.e. 525, Poříčí nad Sázavou, okres Benešov	Cena dle KS	990 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2024	Číslo řízení	V-7354/2024-201
Poznámka k ceně	3 384 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	285 m ²
Užitná plocha	48 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji chatu v Poříčí nad Sázavou, konkrétně se jedná o chatovou oblast Svárov. Chata stojí na pronajatém pozemku, je tu však možnost pozemek odkoupit od obce. Do chaty je zavedena elektřina, bez přívodu vody, suché WC. Jde o klidnou lokalitu s dobrou dojezdností do Prahy. V Poříčí nad Sázavou je pak základní občanská vybavenost. V okolí možnost vycházek, jízdy na koních aj. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléřku.

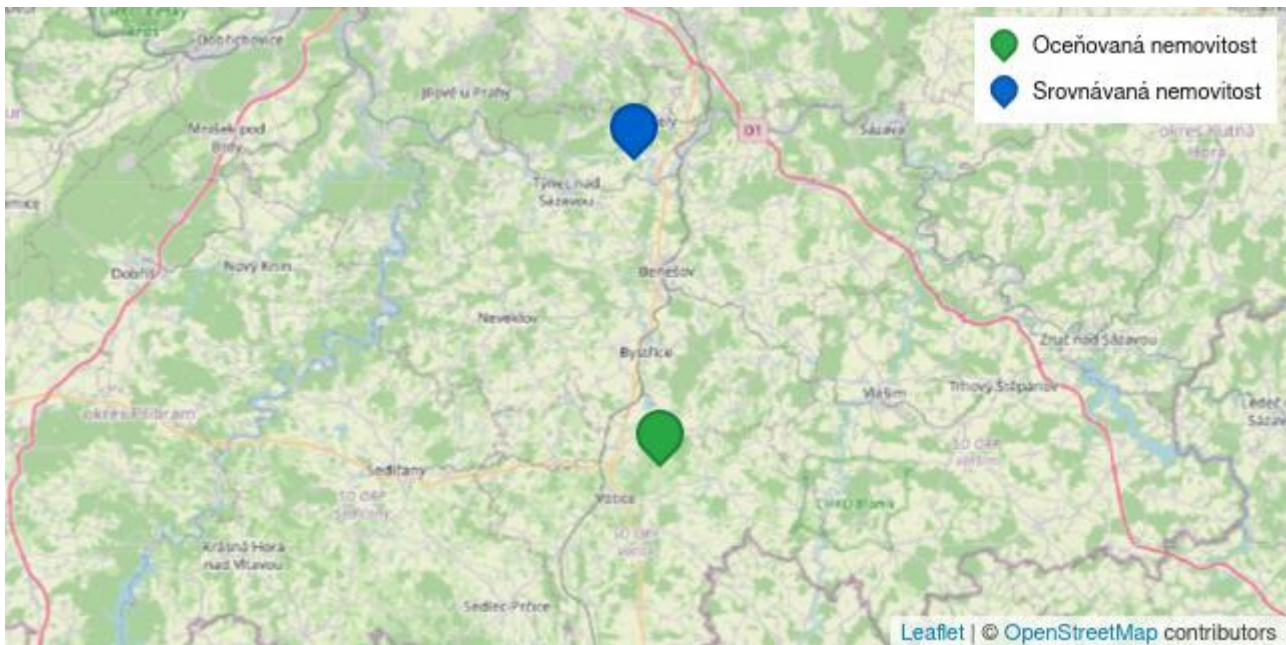
2. Fotodokumentace



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)

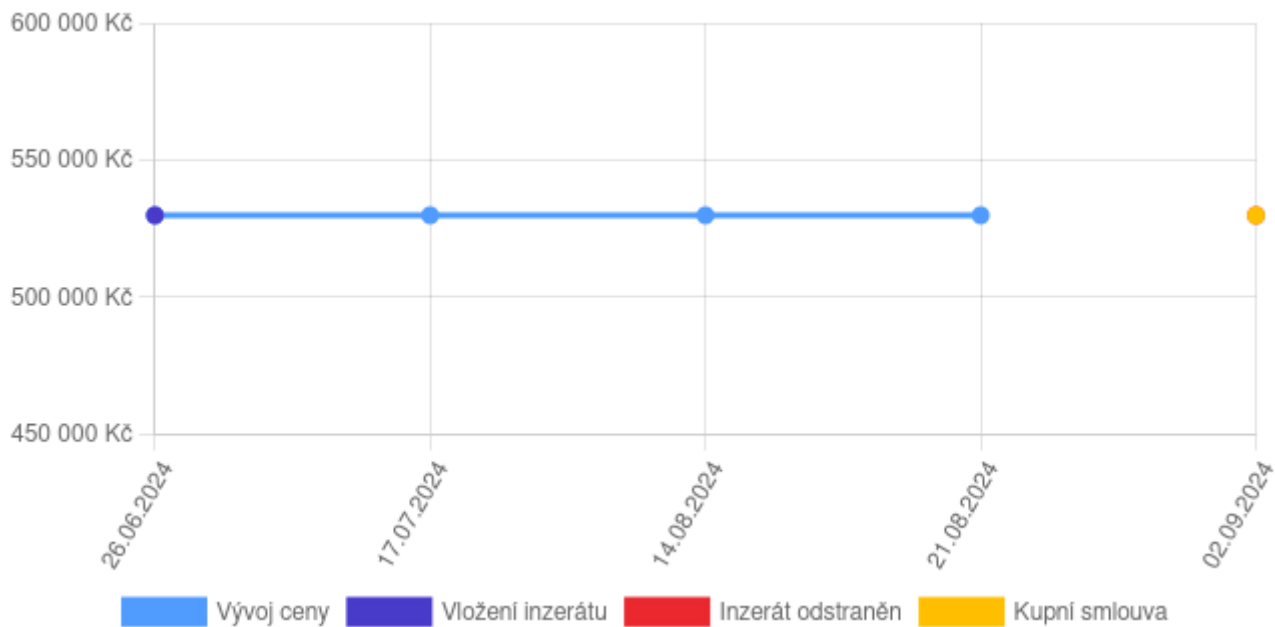
Lokalita	Vráž č.e. 10, Ostředek, okres Benešov	Cena dle KS	530 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2024	Číslo řízení	V-7088/2024-201
Vlastnictví	Osobní	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	Plocha pozemku	230 m ²
Užitná plocha	40 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Polosamota	Typ objektu	Přízemní
Svažítost pozemku	Rovinatý		

RK Specialista na Posázaví nabízí velmi pohlednou, udržovanou a čistou rekreační chatku, situovanou na rovinném pozemku u Naháčského potoka, v lesnatém prostředí 250 m od motorestu Naháč u Hvězdonic při D1. Chata je ve výborném stavebním a technickém stavu, připravená k okamžité rekreaci. Je pohodlně dosažitelná autem po místní panelové komunikaci s parkováním u chaty. Jedná se o částečně podsklepenou, naprosto suchou a útulnou nemovitost, postavenou na pozemku České republiky. Parcela o velikosti celkem 230 m² je bezproblémově pronajata od Lesů ČR za roční nájemné 3 600 Kč. Nemovitost je vhodná např. jako základna pro zájemce, který má v této krásné rekreační oblasti kousek od Prahy své aktivity a potřebuje zde mít své soukromé zázemí s možností občerstvení nebo stravování v blízkém motorestu. Místnosti: předstíh 6,0 m², obývací 24,0 m², toaleta - 2,0 m², sklep 8,0 m² Vybavení: jednoduchý a čistý chatový nábytek, dlažba, plovoucí podlaha, pevná plechová střeška, kamna na pevná paliva, zděný komín, chemické WC, sklípek na nářadí, lesní studánka, potůček

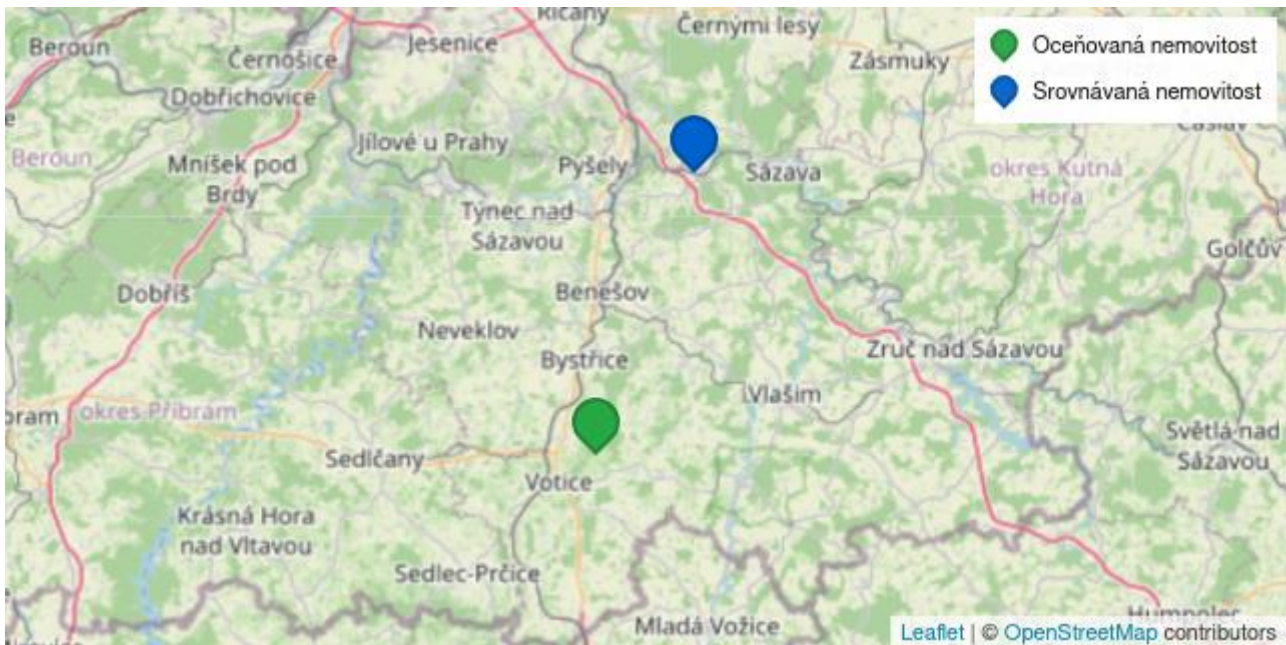
2. Fotodokumentace



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)

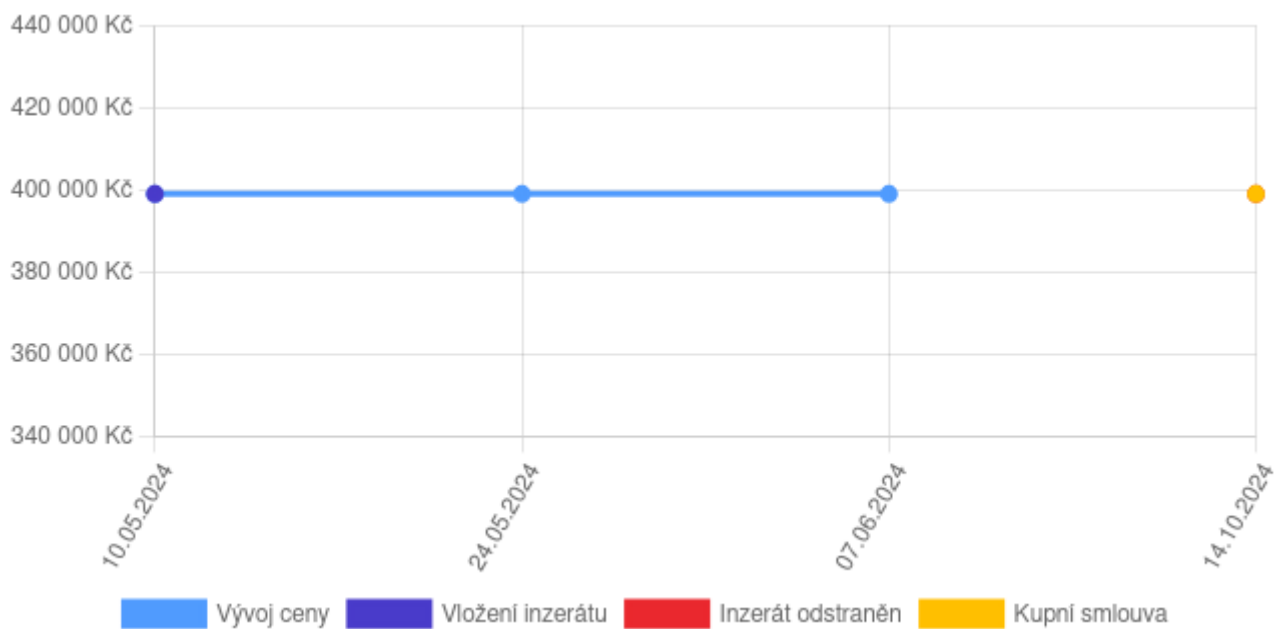
Lokalita	Třebšíns č.e. 78, Krňany, okres Benešov	Cena dle KS	399 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2024	Číslo řízení	V-8339/2024-201
Voda	Přípojení ke studni	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	Plocha pozemku	300 m ²
Užitná plocha	21 m ²	Podlahová plocha	18 m ²
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji tramskou chatu v legendární osadě Club údolí ticha, založené v roce 1927. Chata se nachází v klidném prostředí mezi obcí Třebšíns a Raisovou vyhlídkou u Třebšínského potoka a je možné dojet autem až k chatě. Chata je vybavena elektrickou přípojkou (220V i 380V) a má k dispozici vlastní studnu, která je umístěná přibližně 5 metrů od chaty. Užitkovou vodu lze nabírat z nedalekého potoka. K vytápění slouží kamna a přímotop, toaleta je řešena suchým WC (latrína). Pozemek o rozloze 300 m² je pronajatý od soukromé majitelky, která se aktivně podílí na životě osady. Chata, stojící na tomto pozemku, je v téměř původním stavu, nedávno byla celkově natřena a střecha z plechu je bytelná a bez známek poškození. V chatě je nyní jednoduchá kuchyňka a obytný prostor, který byl při poslední úpravě rozšířen na větší místnost. Chata je ideální pro nenáročného trampa nebo jako projekt k celkové rekonstrukci. V bezprostřední blízkosti se nenachází žádné další stavby, což zajišťuje naprosté soukromí. Osada, v níž chata stojí, je známá svými pravidelnými společenskými akcemi a je skvěle vedena šerifem a osadní radou. Tato chata nabízí únik do tradičního tramského životního stylu s možností vlastního přizpůsobení a rekonstrukce, umístěná v nádherné přírodní lokalitě s historickým významem a silným společenským duchem. Doporučujeme prohlídku.

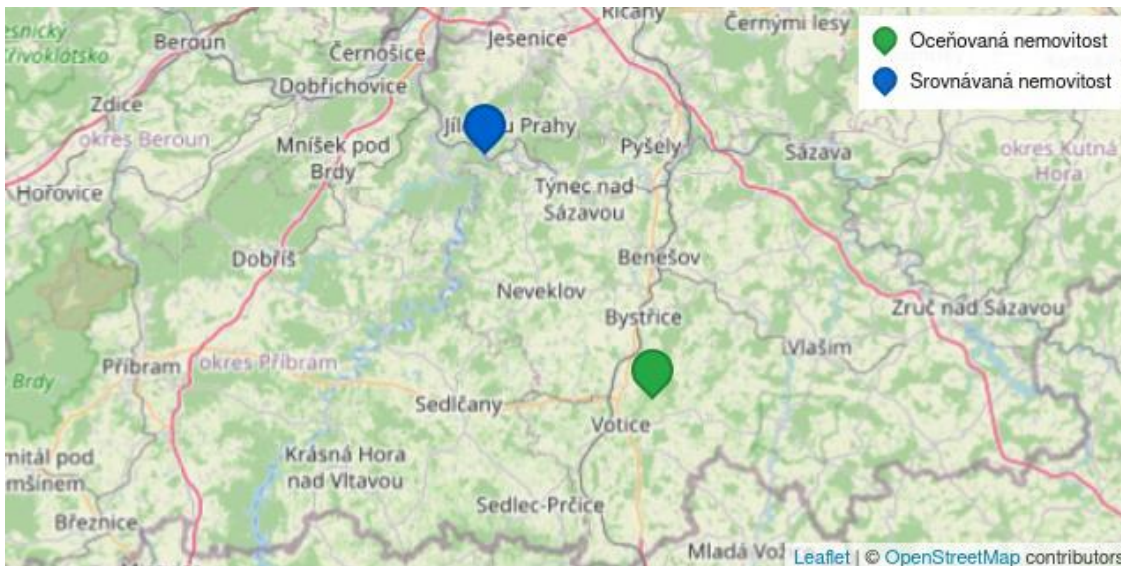
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

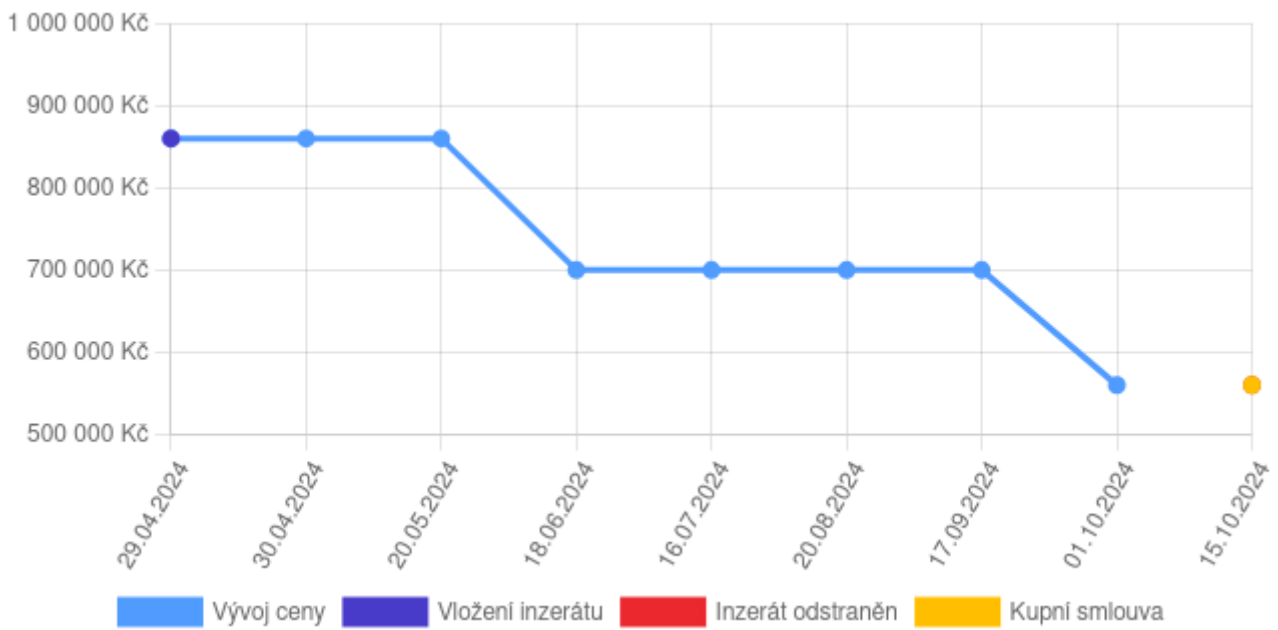
Lokalita	Řehenice č.e. 36, okres Benešov	Cena dle KS	560 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2024	Číslo řízení	V-8399/2024-201
Poznámka k ceně	vč.provize RK a veškerého právního servisu	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	375 m ²	Užitná plocha	51 m ²
Plocha zahrady	375 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme exkluzivně k prodeji trampskou chatu s krásným výhledem do údolí, Řehenice, okres Benešov. Jedná se o dřevěnou chatu na zděné podezdívce, podsklepenou, s terasou, nacházející se na pronajatém, neoploceném pozemku s celkovou rozlohou 375 m² za roční nájemné ve výši 5.500,- Kč. Chata je vhodná k sezónnímu užívání bez nutné rekonstrukce. Dispozičně se jedná o 3+1, větší místnost, 2 menší ložnice a malá kuchyňka, předsíň, suché WC. Do chaty je zavedena elektřina, není zavedena voda, řešením je vlastní vrt na pozemku (souhlas vlastníků udělen) nebo dovoz vlastní balené vody. Vytápění kamny na pevná paliva. Střeška - plochá, po rekonstrukci. Nemovitost se nachází v klidné, malebné obci 30 km od Prahy a 10 km od Benešova, nedaleko Sázavy.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

