

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11201/2026

(označení 8897-24/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 261/8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Písková Lhota, obci Písková Lhota, okrese Mladá Boleslav (LV č. 729), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
IČO: 19863152
Sp. zn. **KSPA 71 INS 15120/2025**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.2.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 9.3.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 261/8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Písková Lhota, obci Písková Lhota, okrese Mladá Boleslav (LV č. 729)

Účel ocenění: znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Informativní výpis z KN LV č. 729 pro k.ú. Písková Lhota ze dne 6.3.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 28.2.2026

Územní plán obce Písková Lhota

Vyjádření správců sítí

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 729 k datu 6.3.2026 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Štěrba Pavel a Štěrbová Kristýna	
Štěrba Pavel, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4	
Štěrbová Kristýna, Východní 563, Pardubičky, 53003 Pardubice	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Štěrba Pavel
Zahájení exekuce - Štěrba Pavel

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domcích venkovského typu.

Přípustné využití:

- místní komunikace, veřejná prostranství;
- objekty individuální rekreace;
- veřejná zeleň parky;
- garáže pro potřeby obyvatel;
- bazény;
- nezbytná technická vybavenost;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- maloobchodní, stravovací služby.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které by svým vlivem podstatným způsobem negativně ovlivňovali okolní prostředí;
- ubytovací zařízení;
- umístování takových staveb pro bydlení, které by byly napojeny na vodovod s parametry, které neodpovídají standardům pitné vody, jako jediný zdroj pitné vody.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximálně dvě nadzemní podlaží;
- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí nejméně 0,4;

Na rozvojové lokalitě RP6 a 7 jsou: podmíněně přípustné stavby občanské vybavenosti základní škola, mateřská škola, zařízení pro kulturu a zábavu, zdravotní a sociální péči, seniorské domy

Na plochách RP5 a RP6 je výstavba obytných objektů **podmíněně přípustná**, pokud bude prokázáno splnění hlukových limitů z provozu silniční dopravy v chráněných vnitřních a venkovních prostorech stavby a v chráněných venkovních prostorech

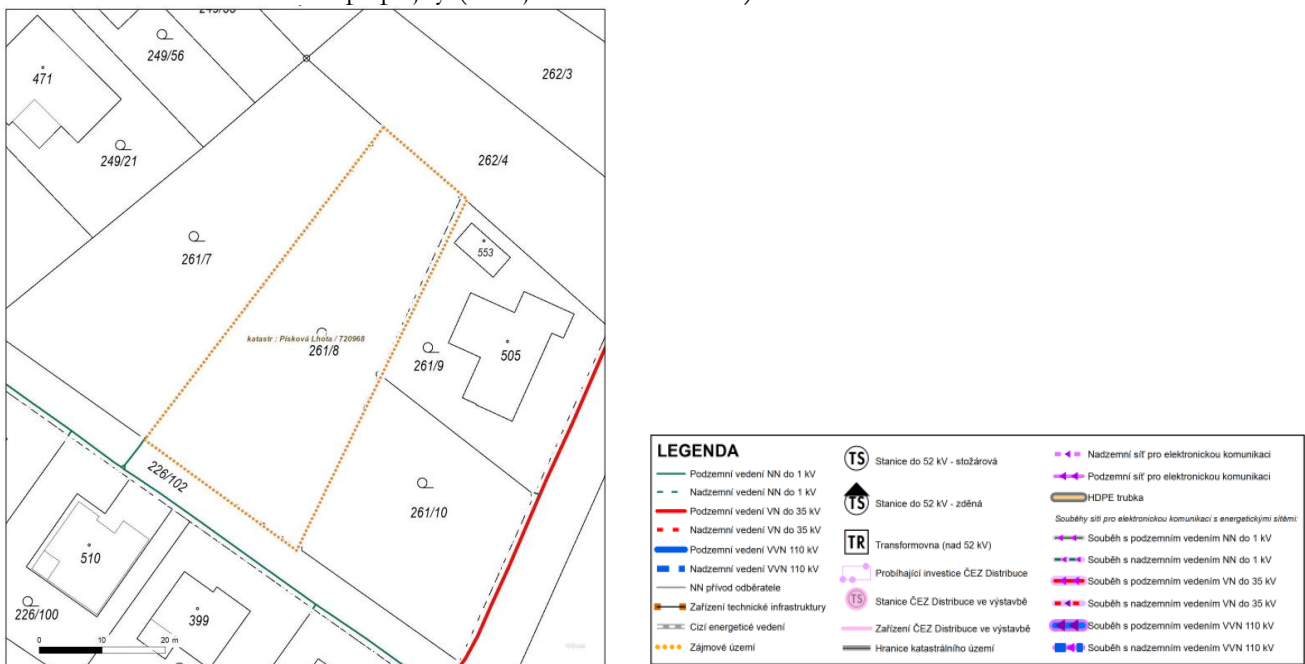
Přehled navrhovaných komunikací

Označení komunikace	Účel komunikace
d1	Pátevní komunikace - dopravní obsluha na ploše veřejného prostranství PV1 propojující komunikaci na parcele 226/71 s parcelou 240/4 a dále k jihu s komunikací na parcele 513/3. Její přímé napojení na komunikační síť obce je podmínkou realizace ploch RP3, RP6, RP7 a RP8.

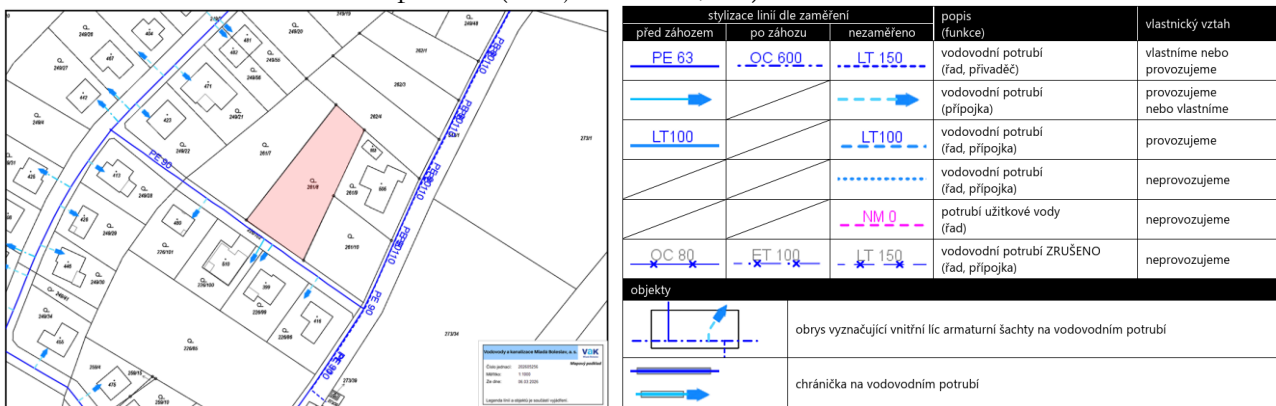
Plochy bydlení

RP6 Na Kondrbálku - střed	BV bydlení v rodinných domech - venkovské	5,32	Podmínkou realizace je přímé napojení komunikace d1 na komunikační síť obce a realizace inženýrských sítí na její ploše
---------------------------	---	------	---

Obr. č. 2: Zákres elektrické přípojky (zdroj: ČEZ Distribuce)



Obr. č. 3: Zákres vodovodního potrubí (zdroj: VaK MB, a.s.)



Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 261/8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Písková Lhota, obci Písková Lhota, okrese Mladá Boleslav (LV č. 729).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, v blízkosti centra obce
- dostatečná výměra pozemku
- pozemek je napojený na elektřinu, možnost napojení na vodovod

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí nemovité věci se nachází pouze omezená občanská vybavenost

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemku na LV č. 729:

Parc.č. 261/8 druhu zahrada

o výměře 1 397 m²

b) Součásti a příslušenství nemovité věci

Příslušenství či součásti nebylo zjištěno

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavení). V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 400,- až 4 000,- Kč/m² pozemku**, dle umístění v lokalitě, součastem a příslušenstvím.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Stavební pozemek, k.ú. Písková Lhota, 837 m²

Realizovaná cena: 3 100 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3 704,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 273/10, dle územního plánu je zařazen v plochách BV (RP5) – bydlení v rodinných domech - venkovské.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: **V-2632/2025-207**

2) Stavební pozemek, k.ú. Písková Lhota, 1 200 m²

Realizovaná cena: 4 100 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3 417,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 226/33, dle územního plánu je zařazen v plochách BV – bydlení v rodinných domech - venkovské.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025
Řízení č.: **V-10656/2025-207**

3) Stavební pozemek, k.ú. Písková Lhota, 780 m²

Realizovaná cena: 3 120 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 4 000,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 230/13, dle územního plánu je zařazen v plochách BV (RP7) – bydlení v rodinných domech - venkovské.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025
Řízení č.: **V-4262/2025-207**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	objektivizační koeficient (tvar, velikost)	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek č. 1	k.ú. Písková Lhota	3 100 000	1,00	837	3 704	0,93	1,00	3444,44
pozemek č. 2	k.ú. Písková Lhota	4 100 000	1,00	1 200	3 417	0,98	1,00	3348,33
pozemek č. 3	k.ú. Písková Lhota	3 120 000	1,00	780	4 000	0,92	1,00	3680,00
průměrná indexovaná hodnota								3490,93
indexovaná hodnota za m ² (zaokrouhleno)								3490,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 397	3 490,00	4 875 530

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * objektivizační koeficient / výměra

Korekce pro datum prodeje – Znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, jelikož se jedná o prodeje v poslední době.

Objektivizační koeficient (tvar, velikost): všechny srovnávané nemovité věci mají menší velikost. S rostoucí výměrou pozemků klesá jednotková cena za m². Z tohoto důvodu jsou indexy menší než 1, v závislosti na výměře

Koeficient lokality: všechny srovnávané nemovité věci jsou situovány v obdobné lokalitě (v obci Písková Lhota), index je roven 1.

Cena obvyklá nemovité věci:

4 875 530,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Znalec zjistil, že se v okolí zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca 3 400,- až 4 000,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody stavebních pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti či tvaru, případně lokality, použil znalec redukční koeficient lokality a objektivizační koeficient (tvar, velikost).

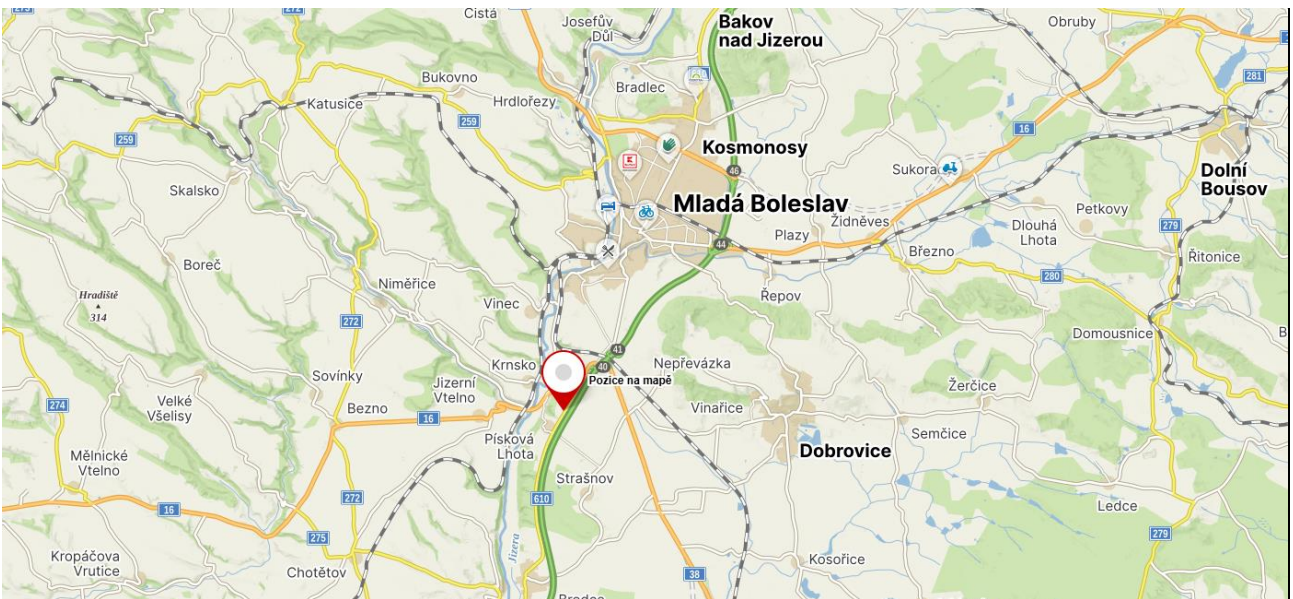
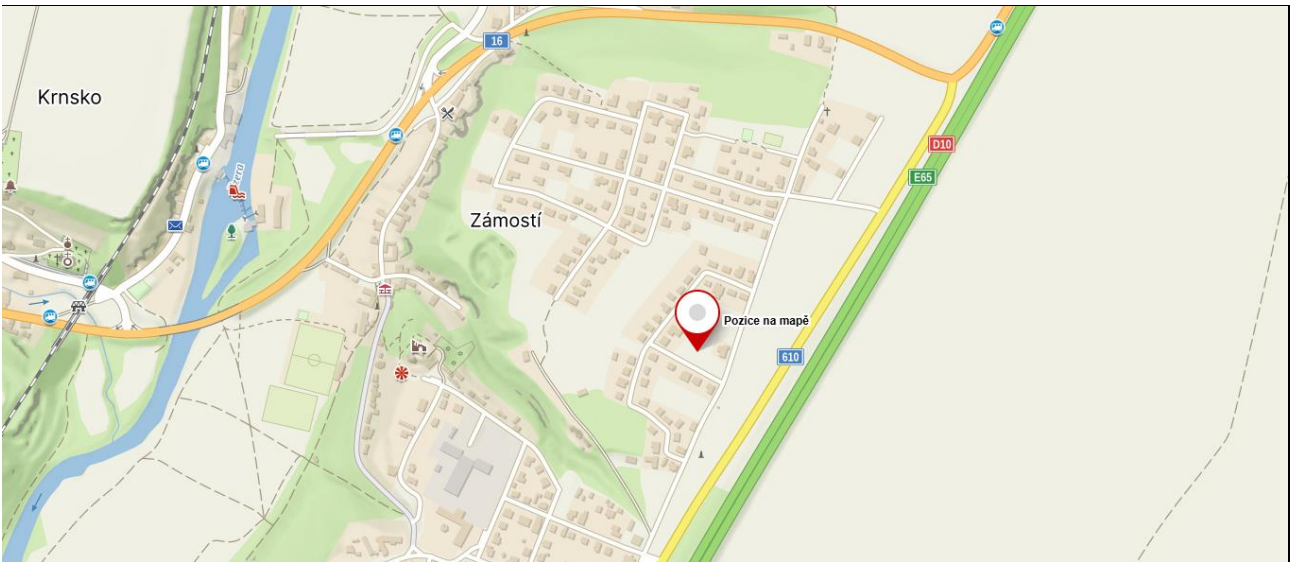
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 261/8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Písková Lhota, obci Písková Lhota, okrese Mladá Boleslav (LV č. 729), pro účely insolvenčního řízení

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 261/8, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Písková Lhota, obci Písková Lhota, okrese Mladá Boleslav (LV č. 729), určuji ve výši

4 875 530,- Kč

Slovy: čtyři-miliony-osm-set-sedmdesát-pět-tisíc-pět-set-třicet-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 11201/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 9.3.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava