

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: 27999/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 29/44** - orná půda, pozemku **p.č. 29/48** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 29/49** - orná půda, LV č. 724, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 29/37** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 29/50** - orná půda, LV č. 899, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 04218/26-44

Číslo položky v evidenci posudků:

036577/2026

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 12. 5. 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 4. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04218/26-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 29/44** - orná půda o výměře 1.801 m², pozemku **p.č. 29/48** - ostatní plocha o výměře 61 m² a pozemku **p.č. 29/49** - orná půda o výměře 581 m², LV č. 724, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 29/37** - ostatní plocha o výměře 156 m² a pozemku **p.č. 29/50** - orná půda o výměře 816 m², LV č. 899, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 04218/26-44**. 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. 724, pro k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 899, pro k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín, vyhotovená objednavatelem dne 28.4.2026.

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 Hradešín 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 12. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný 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 setřizeny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Středočeský
Okres	Kolín
Obec	Hradešín
Katastrální území	Hradešín (736287)
Počet obyvatel	584
List vlastnictví číslo	724
Vlastníci:	
1.	Joun David podíl 1 / 2 Široká 25/6, Josefov, 11000 Praha 1
2.	Sokol Pavel JUDr. podíl 1 / 2 Karla Černého 424, Čekanice, 39002 Tábor
List vlastnictví číslo	899
Vlastník	Joun David Široká 25/6, Josefov, 11000 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 29/44** - orná půda o výměře 1.801 m², pozemku **p.č. 29/48** - ostatní plocha o výměře 61 m² a pozemku **p.č. 29/49** - orná půda o výměře 581 m², LV č. 724, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 29/37** - ostatní plocha o výměře 156 m² a pozemku **p.č. 29/50** - orná půda o výměře 816 m², LV č. 899, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 199/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a dále na pozemcích p.č. 201/2 - ostatní plocha a p.č. 200/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Hradešín.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hradešín nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Hradešín (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 29/44 - plochy návrhové „místní a účelové komunikace“ (na pozemku se nachází těleso zpevněné komunikace (asfaltový a štěrkový povrch), pozemkem vedou přípojky IS (voda, elektro a tlaková kanalizace),

- p.č. 29/48 - plochy návrhové „místní a účelové komunikace“ (dle místního šetření se na pozemku nachází venkovní úpravy sestávající z oplocení, které je ve vlastnictví majitele

přilehlého vrakoviště),

- p.č. 29/49 - část (cca 471 m²) - plochy návrhové „místní a účelové komunikace“,
- p.č. 29/49 - část (cca 110 m²) - plochy návrhové „obytná zástavba“ (dle místního šetření se na pozemku nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a návoz zeminy),
- p.č. 29/37 - plochy návrhové „místní a účelové komunikace“ (dle místního šetření se na části pozemku nachází zpevněná panelová plocha a odlučovač ropných látek, které jsou ve vlastnictví majitele přilehlého vrakoviště),
- p.č. 29/50 - část (cca 480 m²) - plochy návrhové „obytná zástavba“,
- p.č. 29/50 - část (cca 336 m²) - plochy návrhové „místní a účelové komunikace“ (dle místního šetření se na pozemku nachází náletové porosty a dřeviny plevelného charakteru).

Dle sdělení starosty obce Hradešín, pana Pavla Bělocha, nejsou zpevněné plochy přístupových komunikací vedeny v pasportu komunikací obce, obec na nich nevykonává údržbu a ke dni ocenění nebyla komunikací zkolaudována.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce

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 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.*“

§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 za 1 m² pozemků vedených v ÚP „obytná zástavba“

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 difference 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 **nížší** 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, příhraničí, 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 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. Hradešín, okres Kolín

Pozemek: 170/7, LV 889

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2025 18:42:32. Zápis proveden dne 19.11.2025. V-8966/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 170/7, LV 889

2. Pozemek, k.ú. Přišimasy, okres Kolín

Pozemek: 354/51, LV 941

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.080.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 09:57:25. Zápis proveden dne 01.07.2025. V-4703/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 354/51, LV 941

3. Pozemek, k.ú. Doubravčice, okres Kolín

Pozemek: 278/2, LV 1870

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2025 11:58:11. Zápis proveden dne 03.12.2025. V-9450/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 278/2, LV 1870

4. Pozemek, k.ú. Doubravčice, okres Kolín

Pozemek: 385/6, LV 1689

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.190.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. R 0081/2025 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 12:33:37. Zápis proveden dne 09.10.2025. V-7814/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 385/6, LV 1689

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hradešín, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	5 990 000,– Kč	
Výměra (V)	995,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	25.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	5 642,08 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Přišimasy, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	3 080 000,– Kč	
Výměra (V)	715,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	9.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	4 166,05 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Doubravčice, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	4 890 000,– Kč	
Výměra (V)	849,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	11.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	5 141,– Kč	

4. Pozemek, k.ú. Doubravčice, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	5 190 000,– Kč	
Výměra (V)	900,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	5 255,56 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		4 166,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	5 051,17 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		5 642,08 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	5 050,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	5 050,– Kč
Obvyklá cena		5 050,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků vedených v ÚP „místní a účelové komunikace“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (490 ostatní pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Tuchoraz, okres Kolín

Pozemek: 360/7, LV 438

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

14.080,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 08:31:17. Zápis proveden dne 20.06.2025.

V-4415/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 360/7, LV 438

2. Pozemek, k.ú. Tuchoraz, okres Kolín

Pozemek: 360/6, LV 474

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 16:00:49. Zápis proveden dne 19.08.2025.

V-6074/2025-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 360/6, LV 474

3. Pozemek, k.ú. Tehovec, okres Praha-východ

Pozemek: 975/3, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

33.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 12:06:03. Zápis proveden dne 14.05.2025.

V-4880/2025-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 975/3, LV 10001

4. Pozemek, k.ú. Tehovec, okres Praha-východ

Pozemek: 975/2, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

27.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. OUT/145/2025 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 10:48:24. Zápis proveden dne 04.04.2025.

V-3149/2025-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 975/2, LV 10001

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Tuchoraz, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	14 080,– Kč	
Výměra (V)	22,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,96	30.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	666,67 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Tuchoraz, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	9 600,– Kč	
Výměra (V)	15,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,98	21.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	653,06 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Tehovec, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	33 300,– Kč	
Výměra (V)	111,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,96	17.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	312,50 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Tehovec, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	27 000,– Kč	
Výměra (V)	90,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,93	13.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	322,58 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		312,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	488,70 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		666,67 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	490,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	490,– Kč

Obvyklá cena **490,– Kč**

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 28.6.2017, LV č. 724

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 28.6.2017, právní účinky ke dni 16.8.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 363
 - parcela: 29/19
 - parcela: 29/47
- a vázne na:
- parcela: 29/44
 - parcela: 29/49

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 užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užtků, 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 službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny 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.

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene		-5 000,- Kč

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 12.11.2018, LV č. 724

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene, právní účinky ke dni 12.11.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 363

- parcela: 29/17

a vázne na:

- parcela: 29/44

- parcela: 29/49

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2	
Cena po úpravě	=	-5 000,-	Kč
Hodnota věcného břemene		-5 000,-	Kč

V. Věcné břemeno ve prospěch předmět ocenění ze dne 2.7.2025, LV č. 899

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost nezbytné cesty - právo chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 587-10/2024, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu, schválení smíru o vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 2.7.2025, právní účinky ke dni 24.7.2025. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 29/37

- parcela: 29/50

a vázne na:

- parcela: 29/52

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

VI. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 28.6.2017, LV č. 899

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 28.6.2017, právní účinky ke dni 16.8.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 363

- parcela: 29/19

- parcela: 29/47

a vázne na:

- parcela: 29/50

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

VII. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 12.11.2018, LV č. 899

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene, právní účinky ke dni 12.11.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 363

- parcela: 29/17

a vázne na:

- parcela: 29/50

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.

I) Pozemky evidované na LV č. 724, k.ú. Hradešín

Pozemek p.č. 29/44 v ÚP „plochy návrhové - místní a účelové komunikace)	
Výměra pozemku	1.801 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	882 490,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (882 490,- Kč / 2 = 441 245,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 29/44 činí (zaokrouhleno):	441 000,- Kč

Pozemek p.č. 29/48 v ÚP „plochy návrhové - místní a účelové komunikace)	
Výměra pozemku	61 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	29 890,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (29 890,- Kč / 2 = 14 945,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 29/48 činí (zaokrouhleno):	15 000,- Kč

Pozemek p.č. 29/49	
Výměra části pozemku v ÚP jako „plochy návrhové - obytná zástavba“	110 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	5 050,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:	555 500,- Kč
Výměra části pozemku v ÚP jako „plochy návrhové - místní a účelové komunikace“	471 m ²
Obvyklá cena zbývající části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	489,- Kč
Obvyklá cena zbývající části pozemku činí:	230 790,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (555 500,- Kč + 230 790,- Kč) / 2 = 393 145,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 29/49 činí (zaokrouhleno):	393 000,- Kč

II) Pozemky evidované na LV č. 899, k.ú. Hradešín

Pozemek p.č. 29/37 v ÚP „plochy návrhové - místní a účelové komunikace)	
Výměra pozemku	156 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena k pozemku p.č. 29/37 činí (zaokrouhleno):	76 000,- Kč

Pozemek p.č. 29/50	
Výměra části pozemku v ÚP jako „plochy návrhové - obytná zástavba“	480 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	5 050,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:	2 424 000,- Kč
Výměra části pozemku v ÚP jako „plochy návrhové - místní a účelové komunikace“	336 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí (zaokrouhleno):	164 640,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 29/50: (2 424 000,- Kč + 164 640,- Kč = 2 588 640,- Kč)	
Obvyklá cena k pozemku p.č. 29/50 činí (zaokrouhleno):	2 589 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 724 určená ze sjednaných cen	849 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 899 určená ze sjednaných cen	2 589 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 438 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí na předmět ocenění LV č. 727 (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
Závady váznoucí na předmět ocenění LV č. 899 (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 20 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) předmětu ocenění LV č. 899 (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 899, pro k.ú. Hradešín, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 28. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 04218/26-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 29/44** - orná půda o výměře 1.801 m², pozemku **p.č. 29/48** - ostatní plocha o výměře 61 m² a pozemku **p.č. 29/49** - orná půda o výměře 581 m², LV č. 724, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 29/37** - ostatní plocha o výměře 156 m² a pozemku **p.č. 29/50** - orná půda o výměře 816 m², LV č. 899, vše v k.ú. Hradešín, obec Hradešín, okres Kolín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

3 438 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionyčtyřistatřicet osmtisíc Kč

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

3 408 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionyčtyřist osmtisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

pozemek p.č. 29/44 (LV č. 724)



pozemek p.č. 29/48 (LV č. 724)



pozemek p.č. 29/49 (LV č. 724)



pozemek p.č. 29/37 (LV č. 899)



pozemek p.č. 29/50 (LV č. 899)



pozemek p.č. 29/50 (LV č. 899)





Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Kolín	Okres Kolín	Obec Hradešín	Podpis
Kat. území Hradešín	Mapový list č. ČESKÝ BROD 7-5/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 28.04.2026 12:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 28.04.2026 13:09:01	

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
Michaela Konečná

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 **036577/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 6. 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