



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020745/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na nemovitosti - zemědělském pozemku parc.č. 879/17 - orná půda o výměře 4879 m<sup>2</sup> y k.ú. a v obci Příšimasy v okrese Kolín všech součástí a příslušenství.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1806-03-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 5228/09-146

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	13. 03. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	0
Podpis:	

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>23 000 Kč</b>
---------------------	------------------

**Počet stran:** 17 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 24.2.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 05.03.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na nemovitosti - zemědělském pozemku parc.č. 879/17 - orná půda o výměře 4879 m<sup>2</sup> v k.ú. a v obci Přešimasy v okrese Kolín všech součástí a příslušenství.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 5228/09.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 24.2.2024 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 28 pro k.ú. Přišimasy  
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 5228/09-146 ze dne 3.1.2024  
Snímek katastrální mapy  
Fotodokumentace z místního šetření  
Informace získané při místním šetření  
Záznam z venkovní obhlídky  
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy  
El. náhled do územního plánu obce Přišimasy  
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)  
Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)  
Aplikační portál Marushka  
Podklady dostupné na cuzk.cz  
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.  
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016  
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy  
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017  
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009  
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Přišimasy, k.ú. Přišimasy  
Adresa nemovité věci: Přišimasy, 281 72 Přišimasy

#### Vlastnické a evidenční údaje

Milan Černý, č. p. 14, 282 01 Tismice, LV: 28, podíl: 9 / 10  
Alena Daronová, Sídliště pod Ralskem 565, 471 24 Mimoň, LV: 28, podíl: 1 / 10

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Obec Přišimasy se nachází ve Středočeském kraji v okrese Kolín 6 km východně od hranic Prahy. Žije v ní 894 obyvatel. Součástí obce jsou i vesnice Horka a Skřivany.

Přišimasy je také název katastrálního území o rozloze 7 km<sup>2</sup>.

Do obce vedou silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 2,5 km vede silnice I/12 Praha – Kolín.

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Úvaly ve vzdálenosti 4 km ležící na trati 011 z Prahy do Kolína.

Místním obyvatelům slouží základní občanská vybavenost, která však vzhledem k velikosti obce plně dostačuje. Zbylé objekty a služby jsou dostupné v blízkých městech.

#### Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 3

Katastrální výměra: 700 ha

Pošta: Ne  
Škola: Ne  
Zdravotnické zařízení: Ne  
Policie: Ne  
Kanalizace (ČOV): Ano  
Vodovod: Ano  
Plynofikace: Ne

### **Celkový popis nemovité věci**

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce.  
Předmětem ocenění je zemědělský pozemek, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na zemědělském pozemku parc.č. 879/17 o výměře 4879 m<sup>2</sup> v k.ú. Přišimasy v obci Přišimasy v okrese Kolín. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda. Pozemek je zemědělsky obhospodařován. U oceňovaného pozemku není předpoklad jeho jiného než zemědělského využití. Na pozemku se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemek je součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku. Pozemek je rovinný, obdélníkového půdorysného tvaru.

Objednatelem posudku ani povinnou nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná pachtovní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

**Pozemky nemají žádné viditelné součásti ani příslušenství.**

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na výpisu z katastru nemovitostí - LV 28 pro k.ú. Přišimasy jsou zapsána zástavní práva exekutorská

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 28 pro k.ú. Přišimasy existují omezení vlastnického práva (exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy - viz příložený LV 28 pro k.ú. Přišimasy.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělský pozemek parc. č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvl. podíl id. 1/10
Adresa předmětu ocenění:	Přišimasy 281 72 Přišimasy
LV:	28
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Přišimasy
Katastrální území:	Přišimasy
Počet obyvatel:	894

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	879/17	22601	255	9,07	140,00	21,77	5 551,35	
orná půda	879/17	20900	4 624	17,26	140,00	41,42	191 526,08	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:			4 879 m <sup>2</sup>				<b>197 077,43</b>	
<b>Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>							<b>=</b>	<b>197 077,43 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 10



Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. = 19 707,74 Kč  
1/10 - zjištěná cena celkem

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přišimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	4 879,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	Realizovaný prodej č. 1			
<b>Lokalita:</b>	Mrzky, okres Kolín			
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:			
	Řízení (KN): V-6711/2023-204			
	Kupní smlouva: (80174282010)			
	Cena transakce: 11 518 785 Kč			
	Podání: 6. 9. 2023			
	Nemovitosti na listině			
	Informace o parcele:			
	Cena parcely (rozpočet): 365 108 Kč			
	43 Kč/m <sup>2</sup>			
	Typ parcely: Pozemková			
	Druh pozemku: Orná půda			
	Číslo parcely: 1250			
	Katastrální území: Mrzky (767166)			
	Výměra parcely: 8474 m <sup>2</sup>			
	LV parcely na KN: 180			
<b>Pozemek:</b>	8 474,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita - horší		1,10		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Korekce za starší cenový údaj		1,00	Zdroj: <a href="https://ikarus21.cz/">https://ikarus21.cz/</a>	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3, celková cena byla matematicky doložena.				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
k 6.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
365 108	8 474	43	1,10	47



<b>Název:</b>	Realizovaný prodej č. 2
<b>Lokalita:</b>	Přišimasy, okres Kolín
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:

Řízení (KN): V-9812/2022-204  
 Kupní smlouva: (75650995010)  
 Cena transakce: 2 136 000 Kč  
 Podání: 16. 11. 2022  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o parcele:  
 Cena parcely (rozpočet): 679 617 Kč  
 39 Kč/m<sup>2</sup>  
 Typ parcely: Pozemková  
 Druh pozemku: Orná půda  
 Číslo parcely: 1003/2  
 Katastrální území: Přišimasy (736295)  
 Výměra parcely: 17231 m<sup>2</sup>  
 LV parcely na KN: 300

**Pozemek:** 17 231,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Korekce za starší cenový údaj	1,10



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 16.11.2022	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
679 617	17 231	39	1,10	43

**Název:** Realizovaný prodej č. 3  
**Lokalita:** Břežany II, okres Kolín  
**Popis:** V-3287/2023-204 (LISTINY) podání: 2.5.2023  
 cena: 1 000 000 Kč

LV: 262

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena

PARCELA: 1482 (orná půda), kú: Břežany II 14 216 m<sup>2</sup> 70 1 000 000

**Pozemek:** 14 216,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita - horší	1,10
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Korekce za starší cenový údaj	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 2.5.2023	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]

1 000 000

14 216

70

1,10

77

**Název:** Realizovaný prodej č. 3  
**Lokalita:** Tlustovousy, okres Kolín  
**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-59/2023-204  
 Kupní smlouva: (76219529010)  
 Cena transakce: 5 900 000 Kč  
 Podání: 4. 1. 2023  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o parcele:  
 Cena parcely (rozpočet): 225 227 Kč  
 51 Kč/m<sup>2</sup>  
 Typ parcely: Pozemková  
 Druh pozemku: Orná půda  
 Číslo parcely: 369  
 Katastrální území: Tlustovousy (771414)  
 Výměra parcely: 4408 m<sup>2</sup>  
 LV parcely na KN: 680

**Pozemek:** 4 408,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Korekce za starší cenový údaj	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 4.1.2023	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
225 227	4 408	51	1,00	51

**Název:** Realizovaný prodej č. 4  
**Lokalita:** Voděrádky, Praha - východ  
**Popis:** V-1788/2023-204 (LISTINY) podání: 8.3.2023  
 cena: 100 000 Kč

LV: 2875

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha Cena/m<sup>2</sup> CenaPARCELA: 401/1 (orná půda), kú: Český Brod 2 436 m<sup>2</sup> 41 100 000

**Pozemek:** 2 436,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita - horší	1,10
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00



K6 Korekce za starší cenový údaj		1,00	Zdroj: <a href="https://ikarus21.cz/">https://ikarus21.cz/</a>
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef. Upr. jedn. cena</b>
k 8.3.2023	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc [Kč/m <sup>2</sup> ]
100 000	2 436	41	1,10 45

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody.

Historické ceny byly korigovány na současnou hodnotu na základě provedené analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	43 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	77 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	53 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	4 879,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	258 587,00
Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 232 728,30
Vlastnický podíl	* 1 / 10
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>23 273 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přešimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10	19 708,- Kč
---	-------------

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 19 708,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 19 710,- Kč**

slovy: Devatenácttisícšedmdeset Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>19 710 Kč</b>
slovy: Devatenácttisícšedmdeset Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 879/17 v k.ú. Přešimasy - spoluvlastnický podíl id. 1/10	23 273,- Kč
---	-------------

<b>Zjištěná cena</b>	<b>19 710 Kč</b>
----------------------	------------------

**Porovnávací hodnota**

**23 273 Kč**

**Silné stránky**

Zemědělsky obhospodařovaný pozemek s dobrou bonitou.

**Slabé stránky**

Součást většího zemědělsky obhospodařovaného celku bez vlastního přístupu.

**Obvyklá cena**

**23 000 Kč**

slovy: Dvacettřítisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Zadaná odborná otázka:**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na nemovitosti - zemědělském pozemku parc.č. 879/17 - orná půda o výměře 4879 m<sup>2</sup> v k.ú. a v obci Přešimasy v okrese Kolín všech součástí a příslušenství.

**Odpověď na odbornou otázku:**

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na nemovitosti - zemědělském pozemku parc.č. 879/17 - orná půda o výměře 4879 m<sup>2</sup> v k.ú. a v obci Přešimasy v okrese Kolín všech součástí a příslušenství činí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>23 000 Kč</b>
slovy: Dvacettřítisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 28	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 26/2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020745/2024.

V Praze 05.03.2024



*Križáková*  
Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 020745/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 28	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2023 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 522809 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor

Okres: CZ0204 Kolin

Obec: 533611 Přešimasy

Kat.území: 736295 Přešimasy

List vlastnictví: 28

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Milan, č.p. 14, 28201 Tismice		9/10
Daronová Alena, Sidliště pod Ralskem 565, Mimoň I, 47124 Mimoň		1/10

B Nemovitosti

Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
879/17	4879	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 51.862,49 Kč s příslušenstvím vydaný na základě usnesení Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 Nc 9240/2009-10 ze dne 6.1.2010 k podílu id. 1/10 nemovitost
  - Oprávnění pro
    - MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
  - Povinnost k
    - Daronová Alena, Sidliště pod Ralskem 565, Mimoň I, 47124 Mimoň, RČ/IČO: Parcela: 879/17
  - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-5228/2009 -23 ze dne 13.10.2011. Právní moc ke dni 14.11.2011.

Z-531/2012-204

Podání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 74.420,- Kč s příslušenstvím vydané na základě usnesení Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 EXE 4703/2010-9 ze dne 20.5.2010 k podílu 1/10 nemovitosti
  - Oprávnění pro
    - Mimoňská komunální a.s., Mirová 76, Mimoň III, 47124 Mimoň, RČ/IČO: 25009133
  - Povinnost k
    - Daronová Alena, Sidliště pod Ralskem 565, Mimoň I, 47124 Mimoň, RČ/IČO: Parcela: 879/17
  - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Česká Lípa 4 EX-262/2010 -8 ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 11:32:28. Zápis proveden dne 22.04.2014.

V-2160/2014-204

Nemovitosti jsou v seznamu nemovitostí, ve kterých vykonává právní úprava katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.  
strana





Kopie katastrální mapy ze dne 5.3.2024



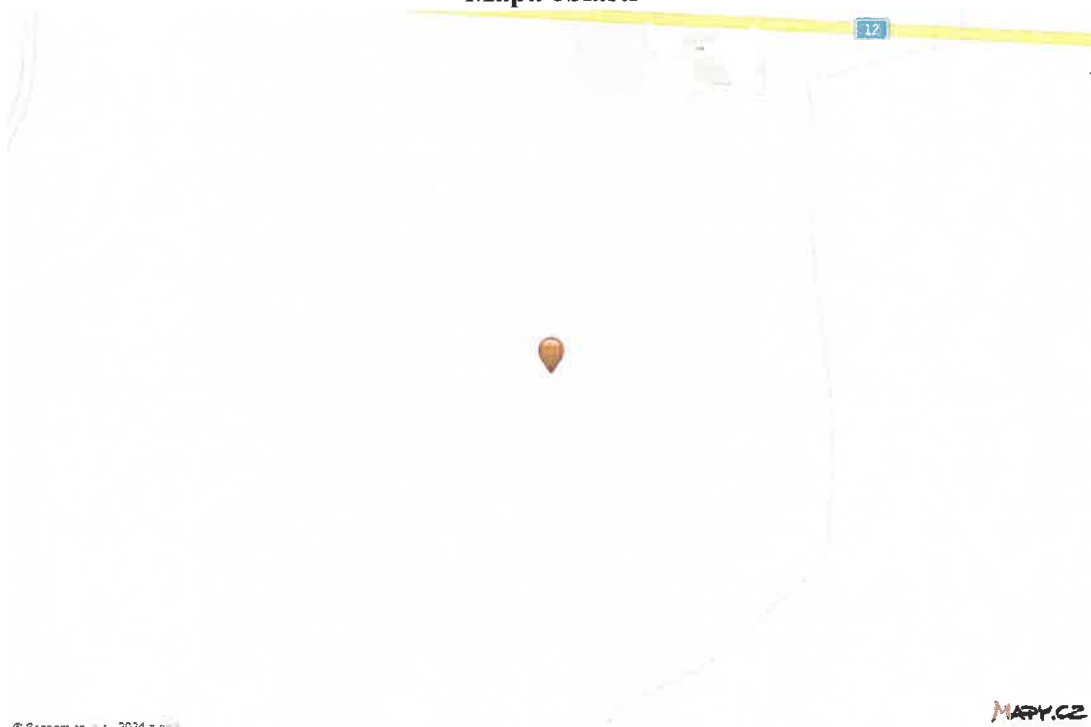
Pozemek p.č. 879/17 v k.ú. č. 736295

# Ortofotomapa



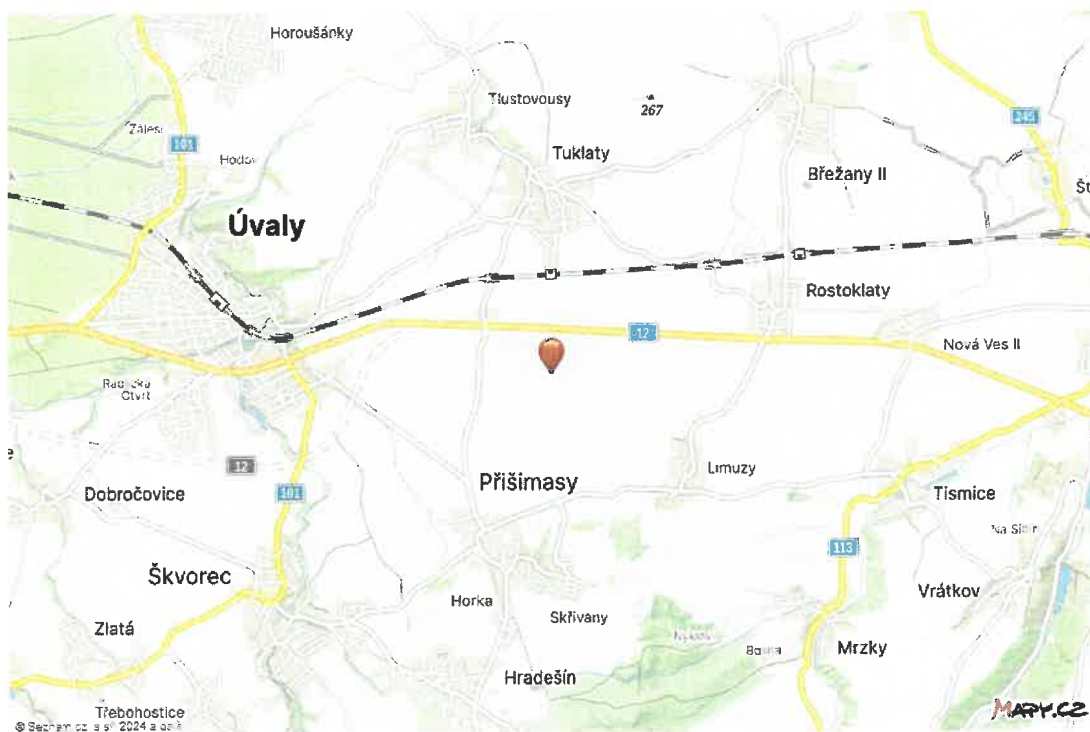


## Mapa oblasti



© Seznam.cz, s.r.o., 2024 a další

MARV.CZ

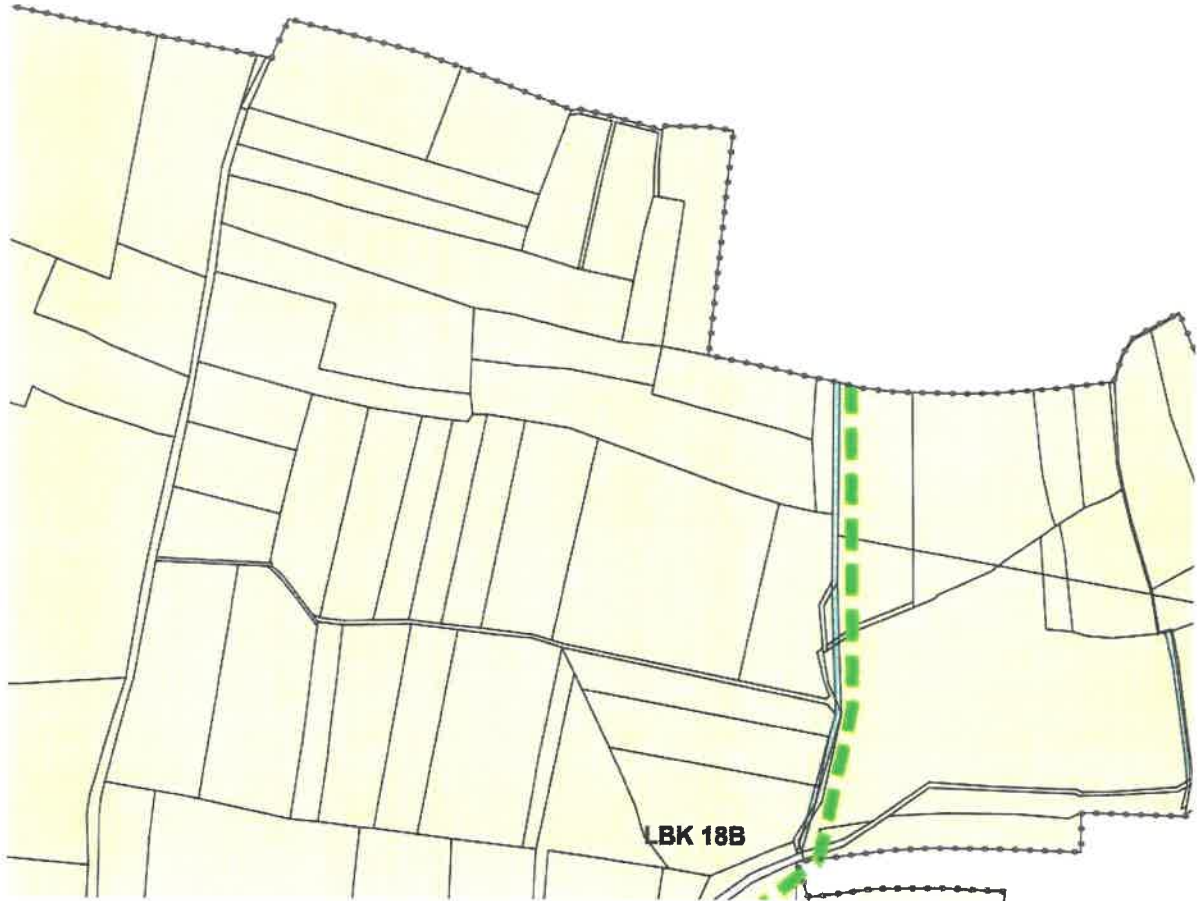


© Seznam.cz, s.r.o., 2024 a další

MARV.CZ



Hlavní výkres - výřez



## Legenda ploch

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (dle vyhlášky č.501/2006 Sb.)

stav	typ	územní rezerva
N		
UR		
COB		
SMV	SMV	SMV
SMZ	SMZ	SMZ
RS	RS	RS
TI	TI	TI
Z	Z	Z
DB	DB	DB

- plochy bydlení (§4)
- plochy smíšené obytné (§8)
- plochy občanského vybavení (§8)
- plochy smíšené výrobní (§12)
- plochy zemědělské (§14)
- plochy rekreace (§5)
- plochy technické infrastruktury (§10)
- plochy smíšeného nezastavěného území (§17)
- plochy dopravní infrastruktury (§9)

### DRUHY POZEMKŮ


- orná půda
- zahrady
- sady
- louky
- lesy
- pozemky vodních ploch a toků
- zastavěné plochy a nádvoří
- ostatní plochy

## Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **3749735-000-240315193717**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **26**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **15.03.2024**

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



3749735-000-240315193717