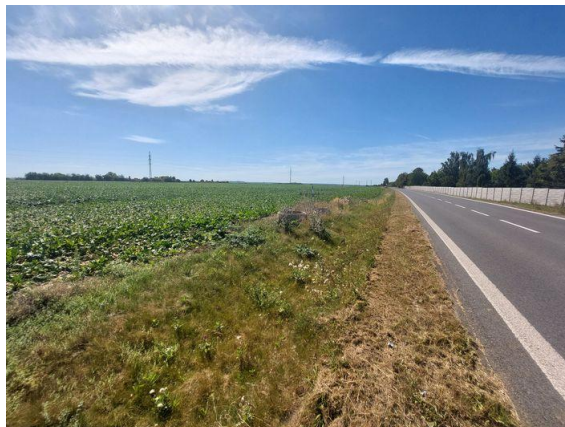


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068174/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno včetně všech součástí a příslušenství.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 2000-08-2025

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

Číslo jednací: 067 EX 10758/21-75

OBVYKLÁ CENA	60 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 18 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.08.2025

Vyhotoveno: V Praze 29.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 10758/21.

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 26.08.2025 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 2104 pro k.ú. Slaný k datu 6.8.2025

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 10758/21-75 ze dne 6.8.2025

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Slaný

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 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 přikládána 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 Kladno, obec Slaný, k.ú. Slaný
Adresa nemovité věci: Slaný, 274 01 Slaný

Vlastnické a evidenční údaje

Martina Gabrišová, Na Pláni 200, 550 01 Broumov, LV: 2104, podíl: 1 / 6
Emilie Kernerová, Žižkova 1547, 274 01 Slaný, LV: 2104, podíl: 1 / 6
Vratislav Vacík, Dolín 51, 274 01 Slaný, LV: 2104, podíl: 2 / 3

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Slaný, královské město ležící 29 km severozápadně od Prahy, má bohatou historii sahající až do 11. století, kdy vzniklo jako trhovská osada na důležité obchodní stezce. Město bylo založeno mezi lety 1295-1305 a v průběhu staletí se rozvíjelo, zažilo období husitských válek i barokní přestavby za Martiniců. Významnou roli hrála místní strojírna Bolzano, která zde vyráběla lokomotivy. Dnes je Slaný centrem Slánska s bohatou infrastrukturou včetně škol, nemocnice a kulturních zařízení. Dominantou města je Slánská hora, přírodní památka s vulkanickým původem, a v okolí pramení minerální voda, jejíž původ je doložen archeologickými nálezy.

Ve městě a jeho částech žije necelých 17 tisíc obyvatel. Částmi města jsou Slaný, Blahotice, Dolín, Kvíc, Kvíček, Lotouš, Netovice, Otruby, Trpoměchy a Želečovice.

Západně od města ve směru jihovýchod – severozápad vede obchvat původně středem města procházející silnice I/7 Praha – Chomutov, která je až ke Slanému (EXIT 18 Knovíz) přestavěna na dálnici D7.

Severním obchvatem město od roku 2019 ve směru západ – východ obchází silnice I/16 od napojení na dálnici D6 – Řevničov – Slaný – křížení s dálnicí D8 – Mělník – Mladá Boleslav.

Městem ve směru sever – jih prochází silnice II/118 Budyně nad Ohří – Zlonice – Slaný – Kladno – Beroun – Příbram, na kterou se za křížením se silnicí I/7 napojuje a na jihozápad pokračuje silnice II/236 Slaný – Smečno – Lány – Křivoklát.

Město Slaný leží na železniční trati Kralupy nad Vltavou – Louny.

Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 10

Katastrální výměra: 3513 ha

Počet obyvatel: 16740

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce.

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda a takto je i ve skutečnosti využíván. Jedná se o pozemek parc.č. 1188/14 o výměře 5372 m². Oceňovaný pozemek je součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku.

U oceňovaného pozemku není předpoklad jeho jiného než zemědělského využití. Na pozemku se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemek je převážně rovinný, půdorysný tvar pozemku je převážně obdélníkový.

Oceňovaný pozemek je zapsán na LV 2104 pro k.ú. Slaný.

Objednatelem posudku ani povinným 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.

Pozemek nemá žádné viditelné součásti ani příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Nemá zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

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: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 2104 pro k.ú. Slaný ze dne 6.8.2025 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, 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 o veškerých omezeních - viz příložený LV 2104.

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. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6

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:	Pozemek parc. č. 1188/14 v k.ú. Slaný
Adresa předmětu ocenění:	Slaný 274 01 Slaný
LV:	2104
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Slaný
Katastrální území:	Slaný
Počet obyvatel:	16 740

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1188/14	11901	5 372	9,85	120,00	21,67	116 411,24
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			5 372 m ²				116 411,24
Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=		116 411,24 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*		1 / 6
Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6 - cena zjištěná celkem					=		19 401,87 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/6

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku:	5 372,00 m ²
-----------------	-------------------------

Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti

zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej				
Lokalita:	k.ú. Slaný				
Popis:	Kupní sml.:V-898/2025-231 (LISTINY) Listina ID:89866453010 LV: 9660 k.ú.: 749362				
	PARCELA:	1055/1 (ovocný sad), kú: Slaný	10 223 m ²		
	PARCELA:	1056/2 (ostatní plochy), kú: Slaný	1 884 m ²		
	podání:	25.3.2025			
	cena:	1 060 000 Kč			
Pozemek:	12 107,00 m ²				
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		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 25.3.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
1 060 000	12 107	88	1,00	88,00	



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

Název: Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: k.ú. Slaný
Popis: Informace o transakci:
 Řízení (KN): V-3348/2024-231
 Kupní smlouva: (87501577010)
 Cena transakce: 500 000 Kč
 Podání: 31. 10. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o parcele:
 Cena parcely : 500 000 Kč
 63 Kč/m²
 Typ parcely: Pozemková
 Druh pozemku: Orná půda
 Číslo parcely: 1816/12
 Katastrální území: Slaný (749362)
 Výměra parcely: 7907 m²
 LV parcely na KN: 2122

Kupní sml.:V-3348/2024-231 (LISTINY)
 Listina ID:87501577010
 LV: 5962 k.ú.: 749362

PARCELA: 1816/12 (orná půda), kú: Slaný 7 907 m²
 podání:31.10.2024
 cena:500 000 Kč

Pozemek: 7 907,00 m²

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



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

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 31.10.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	7 907	63	1,00	63,00

**Název: Porovnávaná nemovitost č. 3 – realitní inzerce
 Prodej pole 14213 m²**

Lokalita: Středočeský kraj, Kladno, Slaný
Popis: V zastoupení majitele Vám nabízíme prodej orné půdy v katastrálním území Slaný. Jedná se o dva nesousedící pozemky. Jeden pozemek o velikosti 7.042m² je v současné době obdělávaný, na druhém pozemku o velikosti 7.171m² je trvalý travní porost a náletové dřeviny. Tento pozemek se nachází mezi plochou dráhou a letištěm a v případě zájmu je možné přikoupit ještě dalších 17.398m² trvalého travního porostu.

Pozemek: 14 213,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,95	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Využitelnost pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
1 129 840	14 213	79	0,95	75,00



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Porovnávaná nemovitost č. 4 – realitní inzerce			
	Prodej pole 40384 m²			
Lokalita:	Středočeský kraj, Kladno, Podlešín			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout ucelený pozemek s přístupem od silnice hned vedle obce Podlešín u Slaného okr. Kladno. Na pozemku hospodaří na základě pachtovní smlouvy zemědělské družstvo. Pozemky jsou vedle Podlešinského viaduktu směrem Knovíz.			
Pozemek:	40 384,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,95	
K2 Lokalita - horší			1,10	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Využitelnost pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
2 800 000	40 384	69	1,05	72,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody.

Z důvodu nedostatku validních údajů o realizovaných prodejkách zemědělských pozemků v k.ú. Slaný byly pro porovnání použity i dva vzorky z realitní inzerce. Závěrem lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny nedochází k výrazným disproporcím mezi inzerovanými a skutečně realizovanými cenami srovnatelných nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	63 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	75 Kč/m²
Výměra pozemku	5 372,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	402 900,00
Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90

Vlastnický podíl	=	362 610,00
	*	1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota		60 435 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6	19 402,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	19 402,- Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	19 400,- Kč
slovy: Devatenáct tisíc čtyři sta Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	19 400 Kč
slovy: Devatenáct tisíc čtyři sta Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemek parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/6	60 435,- Kč

Porovnávací hodnota	60 435 Kč
----------------------------	------------------

Obvyklá cena	60 000 Kč
slovy: Šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

Zemědělsky obhospodařovaný pozemek v těsné blízkosti zastavěné části obce. Pozemek s investičním potenciálem.

Slabé stránky

Pozemek bez přímého přístupu z veřejné komunikace.

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. 1/6 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1188/14 v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena	60 000 Kč
slovy: Šedesát tisíc 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	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 26.8.2025	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1

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. 65/2025.

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 068174/2025.

V Praze 29.08.2025

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 068174/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 26.8.2025	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1

LV 2104

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2025 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 10758/21 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532819 Slaný

Kat.území: 749362 Slaný

List vlastnictví: 2104

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gabrišová Martina, Na Pláni 200, Nové Město, 55001 Broumov		1/6
Kernerová Emilie, Žižkova 1547, 27401 Slaný		1/6
Vacík Vratislav, Dolín 51, 27401 Slaný		2/3

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1188/14	5372	orná půda		chráněná ložisková území, 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 z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.596,-Kč s příslušenstvím ke dni 29.11.2024 na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Gabrišová Martina, Na Pláni 200, Nové Město, 55001
Broumov, RČ/IČO:
Parcela: 1188/14

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4354464/2024 /2110-00540-209557 ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 13:34:20. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Slaný

V-3687/2024-231

Pořadí k 29.11.2024 13:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4354464/2024 /2110-00540-209557 ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 13:34:20. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Slaný

V-3687/2024-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4354464/2024 /2110-00540-209557 ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2024 13:34:20. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Slaný

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2025 07:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532819 Slaný

Kat.území: 749362 Slaný

List vlastnictví: 2104

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

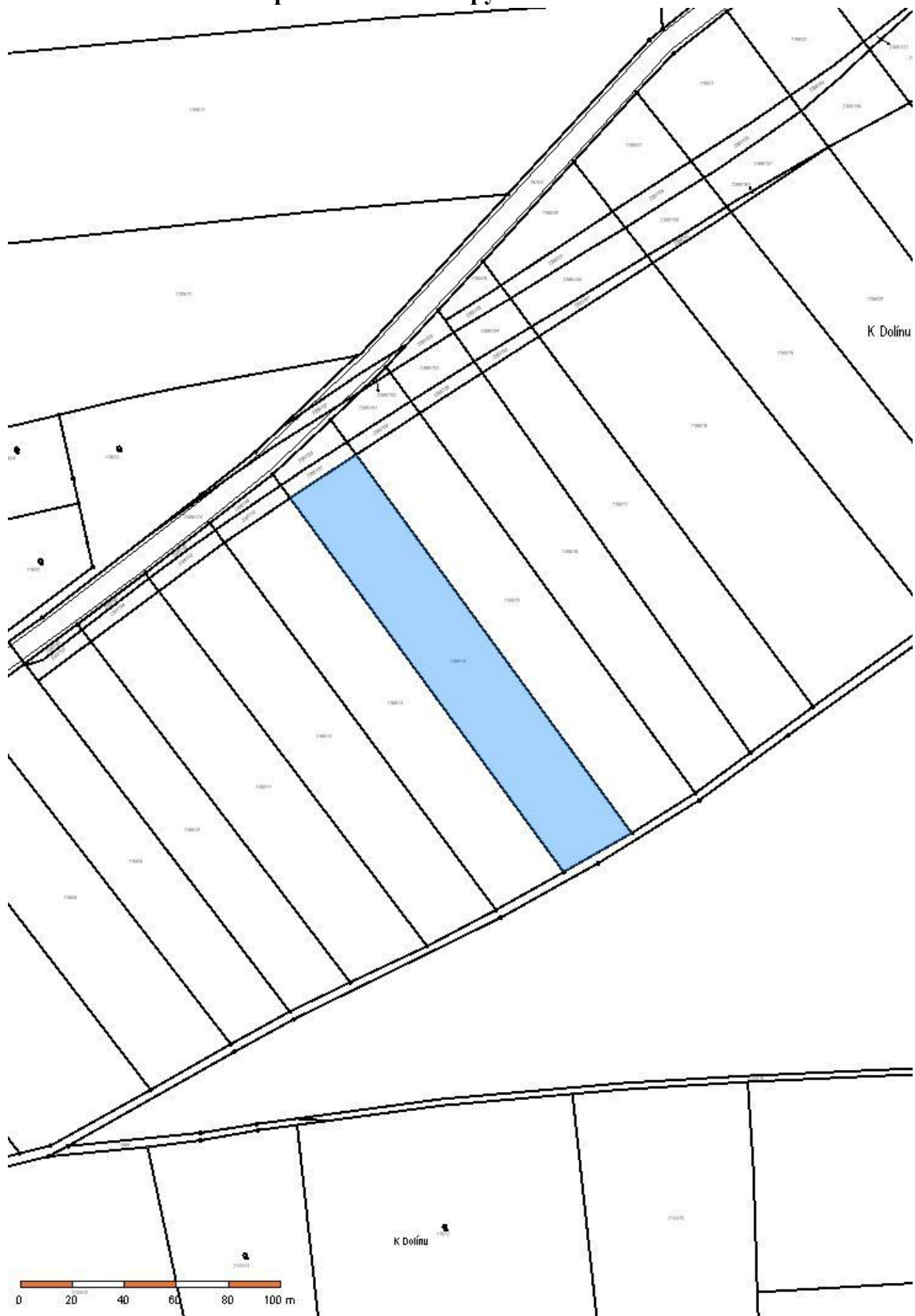
Vyhotoveno: 06.08.2025 08:15:04

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 4

Kopie katastrální mapy ze dne 29.8.2025



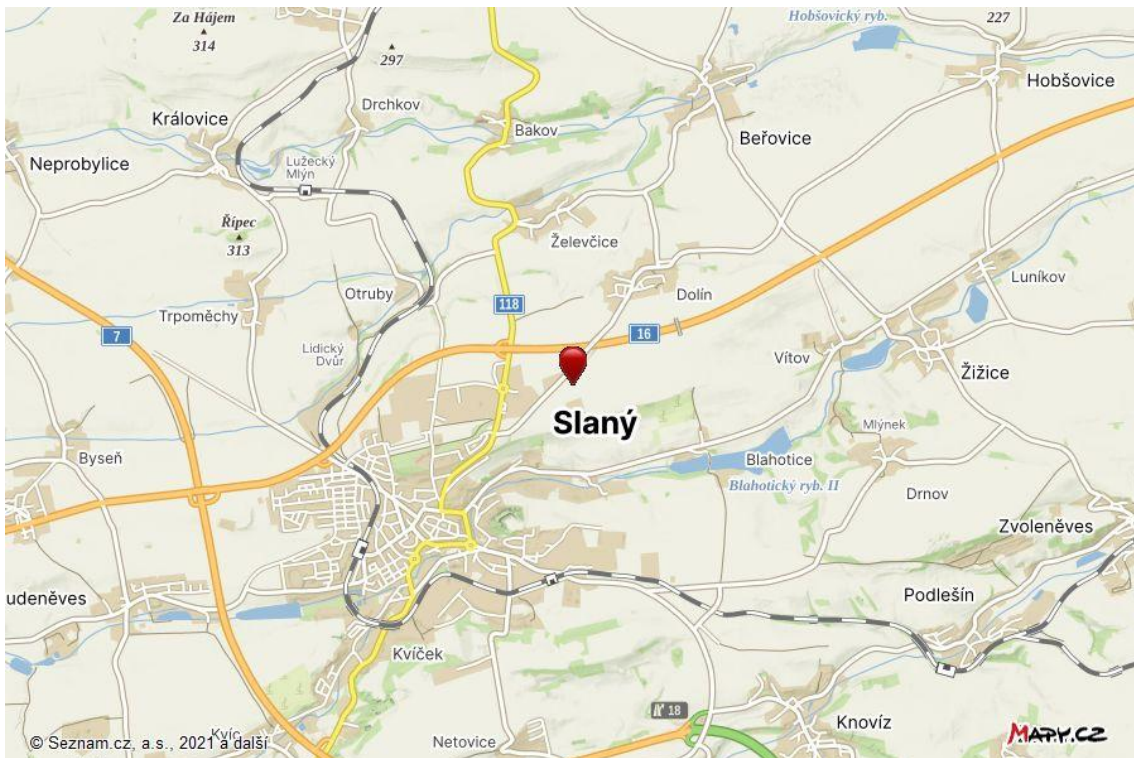
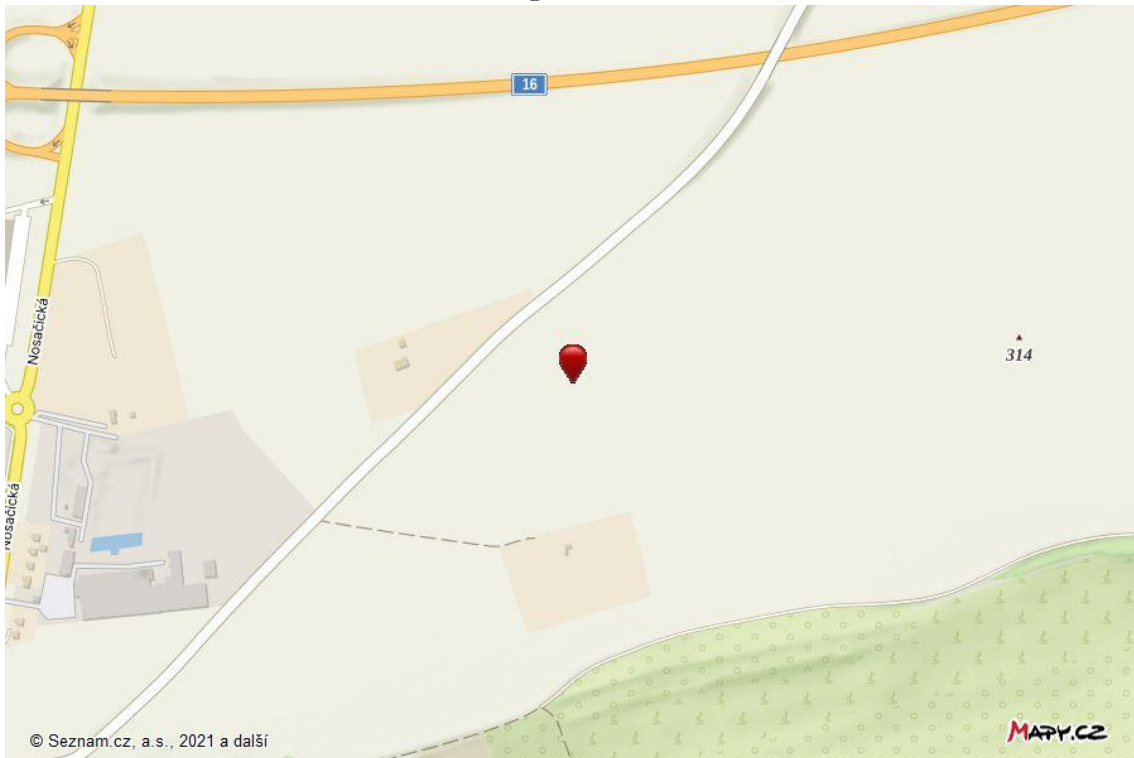
Pozemek p.č. 1188/14 v k.ú. č. 749362

Ortofotomapa





Mapa oblasti



Územní plán obce



FLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§ 14 vyhlášky č. 1501/2006 Sb.)

NZO			ORNÁ PŮDA
NZT	NZT		TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
NZZ	NZZ		ZAHRADY A SADY NIMO ZÚ