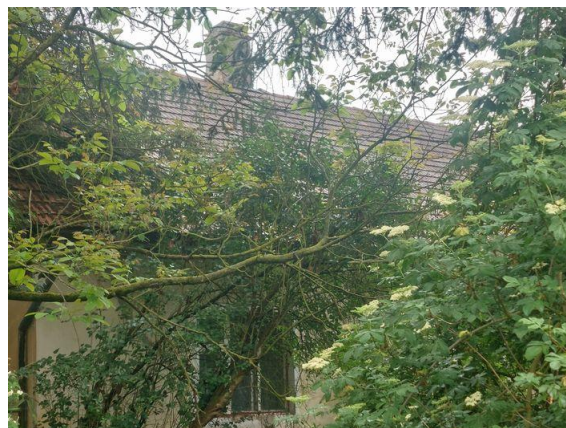
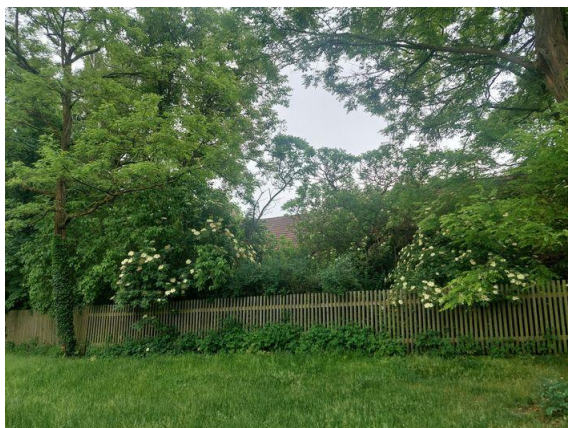


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045991/2026

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 104 postaveném na pozemku parc.č. St. 117 a na pozemcích parc.č. St. 117 a parc.č. 84/1, vše v katastrálním území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2047-06-2026

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 1113/24-112

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>1 500 000 Kč</b> |
|---------------------|---------------------|

**Počet stran:** 25 a 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 01.06.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 05.06.2026

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 104 postaveném na pozemku parc.č. St. 117 a na pozemcích parc.č. St. 117 a parc.č. 84/1, vše v katastrálním území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1113/24.

## **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.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinný obdržel dne 18.5.2026 doporučený dopis o místním šetření, kterého se však nezúčastnil a neumožnil znalci obhlídku nemovitosti.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 01.06.2026 za přítomnosti pouze 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 274 pro k.ú. Záhornice u Městce Králové k datu 9.3.2026.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1113/24-112 ze dne 8.4.2026

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

El. náhled do územního plánu obce

Povodňová mapa

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa Octopus Pro

Aplikace <https://inem.cz/katastr-nemovitosti/>

Realitní inzerce

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](https://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 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 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 488/2020 Sb.:**

**§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 porovnávání, 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 Nymburk, obec Záhornice, k.ú. Záhornice u Městce Králové  
Adresa nemovité věci: Hlavní 104, 289 03 Záhornice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Petr Marek, Bellušova 1844/4, 155 00 Praha 5, LV: 274, podíl: 1 / 2  
Eva Marková, Vavřenova 1169/6, 142 00 Praha 4, LV: 274, podíl: 1 / 2

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

#### Místopis

Záhornice je obec v okrese Nymburk ve Středočeském kraji, která se rozkládá v údolí na břehu Záhornického potoka. Leží přibližně devatenáct kilometrů severovýchodně od Nymburka a 4,5 kilometru severně od Městce Králové. Žije zde 420 obyvatel. Součástí obce je i vesnice Poušť.

V obci je prodejna potravin a smíšeného zboží, obecní úřad, penzion, hospoda na hřišti a základní škola (malotřídka 1. - 5. ročník) s mateřskou školou.

Do obce vedou silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Obec je dopravně obsluhována autobusy.

#### Situace

|                  |                                                  |                                             |                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:     | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha     | <input type="checkbox"/> orná půda                                                                 |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty   | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný                                                                      |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD           | <input type="checkbox"/> byty               | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné |

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna  
☐ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: ☐ širší centrum - zastávka RD  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

741/2

Obec Záhornice, Hlavní 72, 28903 Záhornice

## Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinný obdržel dne 18.5.2026 doporučený dopis o místním šetření, kterého se však nezúčastnil a neumožnil znalci obhlídku nemovitosti. Povinný dne 29.5. v podvečerních hodinách pouze znalci telefonoval, důvodem telefonátu byla snaha odvrátit provedení místního šetření a vypracování posudku. Nepředložil znalci žádné doklady, které by potvrzovaly pravdivost jeho tvrzení, že „exekuce je již uhrazena“.

Při místním šetření nebyl v blízkém okolí nikdo přítomen. Obhlídka byla provedena z místních komunikací - z ulice Hlavní a z ulice Nová. S ohledem na hustý keřovitý porost a velké množství vzrostlých stromů na pozemku parc.č. 84/1 byla stavba č.p. 104 jen obtížně viditelná - viz příložená fotodokumentace.

Jedná se o zděnou stavbu obdélníkového půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepenou, zastřešenou sedlovou střechou krytou taškovou krytinou. Objekt má jedno nadzemní podlaží a volný půdní prostor pod sedlovou střechou. Okna i vnější omítky vykazují známky značné opotřebenosti, střecha zachovalá. Ostatní konstrukční prvky nebylo možno prověřit, vybavení domu předpokládám podstandardní. S ohledem na umístění domu v obci při průjezdní komunikaci - ulice Hlavní - předpokládám bezproblémové napojení na veškeré sítě v obci. Na západním okraji pozemku parc.č. St. 117 se nachází vedlejší stavba v havarijním stavu, u které již chybí část konstrukcí.

Celková výměra všech pozemků činí 2014 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou oplocené dřevěným plotem.

Užitnou plochu odhaduji na základě zastavěné plochy stavby č.p. 104.

**Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy oplocení, vedlejší stavba, trvalé porosty, přípojky inženýrských sítí, pokud existují. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.**

## Rizika

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

|    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn 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 274 pro k.ú. Záhornice u Městce Králové existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz 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 všech omezeních - viz příložený LV 274.

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

---

**Ostatní rizika:**

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinnýneumožnil znalci obhlídku nemovitosti.

### **3.4. Obsah**

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

1. Rodinný dům č.p. 104 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
2. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Rodinný dům č.p. 104 včetně pozemků - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

## 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:                                                        | Rodinný dům                    |
| Adresa předmětu ocenění:                                                       | Hlavní 104<br>289 03 Záhornice |
| LV:                                                                            | 274                            |
| Kraj:                                                                          | Středočeský                    |
| Okres:                                                                         | Nymburk                        |
| Obec:                                                                          | Záhornice                      |
| Katastrální území:                                                             | Záhornice u Městce Králové     |
| Počet obyvatel:                                                                | 420                            |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 4\,068,00 \text{ Kč/m}^2$ |                                |

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                              | č.  | $P_i$ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel                                                             | V   | 0,50  |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                              | IV  | 0,60  |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                         | VI  | 0,80  |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn           | I   | 1,00  |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka          | III | 0,90  |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V   | 0,85  |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 747,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | $P_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00  |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00  |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00  |

|                                                                                                        |     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                       | II  | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                                           | II  | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                   | IV  | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                       | IV  | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                  | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                  | č. | $P_i$ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I  | 1,01  |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I  | 0,03  |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II | 0,00  |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00  |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I  | 0,00  |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI | 0,00  |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                                                          | II | 0,00  |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 104 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda      |
| Poloha objektu:                   | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 100 let                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 4 538,- Kč/m <sup>3</sup>                |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|        |          |   |                       |
|--------|----------|---|-----------------------|
| 1. NP: | 20,0*9,3 | = | 186,00 m <sup>2</sup> |
|--------|----------|---|-----------------------|

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 186,00 m <sup>2</sup> | 3,20 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                                 |   |                               |
|------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------------|
| 1. NP:                       | (20,0*9,3)*(3,20)               | = | 595,20 m <sup>3</sup>         |
| zastřešení:                  | (20,0*9,3*0,8)+(20,0*9,3*3,2/2) | = | 446,40 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                 | = | <b>1 041,60 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|                                              |                 |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =           | 186,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =            | 186,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 1,00 |                       |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou               | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                                          | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo                                                                       | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota 1                                                                                                        | I   | 0,00           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku                                   | III | 0,00           |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva                                                                               | I   | -0,08          |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu                                 | II  | -0,05          |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu                                                                                      | I   | -0,05          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                         | III | 0,01           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                                | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti                  | V   | 0,40           |

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stárí s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,199}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,199 = 903,06 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,041,60 \text{ m}^3 * 903,06 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 968\,846,11 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

= **968 846,11 Kč**

**Rodinný dům č.p. 104 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 -**

= **968 846,11 Kč**

**výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 2**

**Rodinný dům č.p. 104 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - = 484 423,06 Kč**  
**cena zjištěná**

### 2. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,014,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,014,00) / 2\,014,00 = \mathbf{0,899}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | $P_i$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00  |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                      | II  | 0,00  |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                     |                               | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek    |                               |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                   |                               | 747,-                              | 1,030                       |                                    | 769,41                            |
| Typ                                                                           | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                   | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 117                            | 680                         | 769,41                             |                                   |
|                                                                               | Redukční koeficient R = 0,899 |                                    |                             | 691,70                             | 470 356,-                         |
| § 4 odst. 1                                                                   | zahrada                       | 84/1                               | 1 334                       | 769,41                             |                                   |
|                                                                               | Redukční koeficient R = 0,899 |                                    |                             | 691,70                             | 922 727,80                        |
| Stavební pozemky - celkem                                                     |                               |                                    | 2 014                       |                                    | <b>1 393 083,80</b>               |
| <b>Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 -</b>        |                               |                                    |                             | =                                  | <b>1 393 083,80 Kč</b>            |
| <b>výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>                           |                               |                                    |                             |                                    |                                   |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                               |                               |                                    |                             | *                                  | 1 / 2                             |
| <b>Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - cena =</b> |                               |                                    |                             |                                    | <b>696 541,90 Kč</b>              |
| <b>zjištěná celkem</b>                                                        |                               |                                    |                             |                                    |                                   |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

##### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|
| <b>Název:</b>                           | Malá Strana u Chotěšic, Chotěšice, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |  |
| <b>Lokalita:</b>                        | Malá Strana u Chotěšic, Chotěšice, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |  |
| <b>Popis:</b>                           | Prodej pozemku k bydlení Chotěšice - Malá Strana Hledáte místo, kde si vaše rodina vytvoří domov snů uprostřed přírody? Máme pro vás skvělou příležitost. Pozemek o rozloze 1236 m <sup>2</sup> v malebné části obce Malá Strana – Chotěšice, který nabízí vše, co si rodina může přát. Tato klidná lokalita na okraji vesnice zajišťuje soukromí, bezpečné prostředí pro děti a dostatek prostoru pro volný pohyb – ať už dvounohých nebo čtyřnohých členů rodiny. Pozemek je zasíťovaný a určen k výstavbě rodinného domu. Na tomto pozemku si můžete vytvořit rozlehlou zahradu, ovocný sad, výběh pro koně či klidné zázemí pro chov domácích zvířat – vše podle vašich představ. Místo jako stvořené pro ty, kdo chtějí rodinný život propojit s tradičním venkovským způsobem života a blízkostí přírody. |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |  |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,95 |  |
| velikost pozemku -                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |
| poloha pozemku -                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |
| dopravní dostupnost -                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |
| možnost zastavění poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |
| intenzita využití poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |
| vybavenost pozemku -                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |  |



|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 150 000                    | 1 236              | 1 739,48                 | 0,95              | 1 652,51              |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                           | <b>Hlušice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                        | Hlušice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                           | Prodej pozemku k bydlení, 1576 m2, HlušiceNabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě o celkové rozloze 1576 m2, nacházející se v katastrálním území obce Hlušice. Tento pozemek je situován v klidné části obce, ideální pro ty, kteří hledají tiché a pohodlné místo pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je připraven k okamžitému využití - zavedena elektřina, veřejný vodovod, kanalizace, plyn na hranici pozemku. Okolní příroda a příjemné prostředí zajišťují dostatek soukromí a klidu. Hlušice nabízí základní občanskou vybavenost a dobré spojení s blízkými městy. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,95                     |                   |                       |
| velikost pozemku -                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                             | <b>Výměra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                  | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 870 000                               | 1 576                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 186,55                 | 0,95              | 1 127,22              |



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                           | <b>328, Sloveč, Chroustov, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28902, Česká republika</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>                        | 328, Sloveč, Chroustov, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28902, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                           | Prodej pozemku o výměře 1.513 m2 Chroustov, okr. NymburkVe výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rovinný pozemek o celkové výměře 1.513 m2 vhodný k výstavbě rodinného domu. Nachází se v klidné části obce Chroustov, přímo u obecní komunikace, kde jsou dostupné inženýrské sítě – elektřina a obecní vodovod.Chroustov je malebná obec s přibližně 200 obyvateli, situovaná 25 km severovýchodně od Poděbrad a 17 km od Jičína. Lokalita nabízí klidné bydlení v přírodě s dobrou dostupností do měst. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,95                     |                   |                       |
| velikost pozemku -                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                             | <b>Výměra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                  | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 890 000                               | 1 513                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 910,11                 | 0,95              | 1 814,60              |



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |                                     |                                              |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                           | <b>Poděbradská 34, Dlouhopolsko, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28903, Česká republika</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Lokalita:</b>                        | Poděbradská 34, Dlouhopolsko, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28903, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Popis:</b>                           | Prodej pozemku pro bydlení, 2059 m <sup>2</sup> Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek určený pro bydlení. Tento pozemek má celkovou plochu 2059 m <sup>2</sup> , což nabízí dostatek prostoru pro výstavbu rodinného domu dle vašich představ.Pořizovaná nemovitost se pyšní zpevněnou vozovkou, která zajišťuje snadný přístup a komfortní spojení s okolním prostředím. Poloha pozemku je velmi výhodná, neboť v blízkosti najdete klidné a příjemné prostředí, které je ideální pro rodinné bydlení.Díky svému umístění a výhodám, které pozemek nabízí, je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné a pohodlné bydlení s možností budoucího rozvoje. |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |                                     |                                              |
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| velikost pozemku -                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| poloha pozemku -                        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| dopravní dostupnost -                   | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| možnost zastavění poz. -                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| intenzita využití poz. -                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| vybavenost pozemku -                    | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -            | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                   | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 500 000                               | 2 059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 699,85                                           | 0,95                                | <b>1 614,86</b>                              |



|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 127,22 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 552,30 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 814,60 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | st 117     | 680                          | 1 552,30                                    |                          | 1 055 564                         |
| zahrada                       | 84/1       | 1 334                        | 1 552,30                                    |                          | 2 070 768                         |
| Vlastnický podíl              |            |                              | *                                           | 1 / 2                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>2 014</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 563 166</b>                  |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 104 včetně pozemků - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

| Oceňovaná nemovitá věc     |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 130,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 1 041,60 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 186,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>     | 2 014,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>        | <b>Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Lokalita:</b> | Nová Ves 17, Chotěšice, okr. Nymburk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Popis:</b>    | <p>Popis nemovitosti:</p> <p>Rodinný dům se nachází na adrese Nová Ves 17, 289 02 Chotěšice (Nová Ves), příklady dojezdové vzdálenosti jsou: o) 11 km Městec Králové nebo Kopidlno o) 23 km Jičín o) 30 km Nymburk nebo Poděbrady o) 35 km Kolín o) 44 km Hradec Králové o) 88 km Praha Nová Ves je klidnou vesničkou, nemovitosti jsou zde užívány k trvalému bydlení i víkendové rekreaci. Automobilová doprava je mírná, jen místní obyvatelé, autobusové spoje nebo občas zemědělská technika, naleznete zde klid! Jediný soused přiléhá k rodinnému domu ze severu, kam nejsou orientována okna, na pozemku je tak dostatek soukromí. Dům má veškerá okna orientovaná na jih nebo západ s výhledem do vlastního dvorku. Zahrada je dobře obsluhována, když přiléhá k místní asfaltové silnici, je tak možné zahradu obhospodařovat technikou nebo zde prostě jen zaparkovat. Rodinný dům nabízí dispozici 2+1, malý sklep, volnou půdu (dosud bez vestavby pokojů), stodolu s velkými vraty (například možnost parkování nebo skladování), velkou dílnu a venkovní kryté parkovací stání. Maximální zastavitelnost je 40% z celkové výměry pozemku. Aktuálně byla dokončena rekonstrukce stodoly, tedy vyzděna její severní zeď, nový je krov i střešní krytina nad stodolou, dále je nová střešní krytina nad dílnou a krytým parkovacím stáním, nová jsou též vrata do stodoly. Již dříve (10 až 25 let nazpět) byla přeložena střecha nad obytnou částí, vyměněna elektroinstalace za rozvody v mědi, voda a odpady jsou v plastu, nová skladba podlah v přízemí domu, vyměněna okna za plastová, nové rozvody topení a radiátory s napojením na výměník u krbových kamen, nově bylo vyvložkováno i komínové těleso. Ohřev vody je boilerem. Dům jen napojen na: o) veřejný vodovod, dále se na pozemku nachází studna o) elektřinu s jističem 3 x 25 A Plyn v obci není, kanalizace také ne, a tak je odpad sveden do jímky. Na nemovitosti nevážnou žádná omezení, hypoteční úvěr je možný. Nemovitost je dosud užívána k trvalému bydlení.</p> <p>Informace o transakci:</p> <p>Řízení (KN): V-1374/2026-208</p> <p>Kupní smlouva: (96335345010)</p> <p>Cena transakce: 3 485 000 Kč</p> <p>Podání: 23. 2. 2026</p> <p>Nemovitosti na listině</p> <p>Informace o stavbě:</p> <p>Konstrukce: Nezjištěno</p> <p>Dokončení stavby:</p> <p>Typ stavby: budova s č.p.</p> <p>Způsob využití: rodinný dům</p> |

Počet jednotek: 1  
 Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha (odhad): 133 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 204 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Centr. v budově  
 LV stavby (KN): 246  
 Počet vlastníků stavby: 2

V-1374/2026-208 ( LISTINY )  
 Listina ID:96335345010  
 LV: 246 k.ú.: 653098

STAVBA: Nová Ves 17, Chotěšice, okr. Nymburk (rodinný dům) 133 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.19 (zast. plocha a nádv.), kú: Nová Ves u Chotěšic  
 461 m<sup>2</sup>

PARCELA: 228 (zahradka), kú: Nová Ves u Chotěšic 728 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 189,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 133,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 204,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



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

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 23.2.2026 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 485 000   | 133,00            | 26 203            | 0,89           | 23 321               |

**2. Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**

**Lokalita:** Na Sádkách 174, Záhornice, okr. Nymburk

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-9420/2025-208

Kupní smlouva: (95170421010)

Cena transakce: 4 850 000 Kč

Podání: 16. 12. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1945

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 120 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 183 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 221  
 Počet vlastníků stavby: 3

V-9420/2025-208 ( LISTINY )  
 Listina ID:95170421010  
 LV: 221 k.ú.: 789828

STAVBA: Na Sádkách 174, Záhornice, okr. Nymburk (rodinný dům) 120 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.193 (zast. plocha a nádv.), kú: Záhornice u Městce Králové607 m<sup>2</sup>

PARCELA: 393/23 (zahrada), kú: Záhornice u Městce Králové 1 620 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 2 227,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 183,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny         | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu            | 1,00 |
| K3 Poloha                       | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,90 |
| K5 Celkový stav - lepší         | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku                 | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění   | 1,00 |



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

| Cena [Kč]    | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| k 16.12.2025 | 120,00                          | 40 417                       | 0,81                         | 32 738                                |
| 4 850 000    |                                 |                              |                              |                                       |

**3. Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**

**Lokalita:** Vinice 3, Městec Králové, okr. Nymburk

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-290/2026-208

Kupní smlouva: (95596692010)

Cena transakce: 1 800 000 Kč

Podání: 14. 1. 2026

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 2000

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 131 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 201 m<sup>2</sup>

Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 1953  
Počet vlastníků stavby: 1

V-290/2026-208 ( LISTINY )  
Listina ID:95596692010  
LV: 1953 k.ú.: 693308

STAVBA: Vinice 3, Městec Králové, okr. Nymburk (rodinný dům) 131 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.3 (zast. plocha a nádv.), kú: Vinice u Městce Králové 1 053 m<sup>2</sup>

PARCELA: 6 (zahradka), kú: Vinice u Městce Králové 422 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 475,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 131,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 201,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny       | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu          | 1,00 |
| K3 Poloha                     | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,00 |
| K5 Celkový stav               | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - menší       | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



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

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 14.1.2026 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 800 000   | 131,00            | 13 740            | 1,05           | 14 427               |

**4. Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**

**Lokalita:** J. E. Purkyně 1512, Nový Bydžov  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-7700/2025-208  
Kupní smlouva: (93970807010)  
Cena transakce: 3 000 000 Kč  
Podání: 16. 10. 2025  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Cihla, smíšené.  
Dokončení stavby: 1982  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 104 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 159 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 138

Počet vlastníků stavby: 1

V-7700/2025-208 (LISTINY)

Listina ID:93970807010

LV: 138 k.ú.: 666921

STAVBA: Kněžice 169, okr. Nymburk (rodinný dům) 104 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.184 (zast. plocha a nádv.), kú: Kněžice u Městce Králové 471 m<sup>2</sup>

PARCELA: 574/2 (zahrada), kú: Kněžice u Městce Králové 644 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 115,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 104,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 159,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



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

| Cena [Kč]    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 16.10.2025 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 000 000    | 104,00            | 28 846            | 0,85           | 24 519               |

| Srovnatelné nemovitosti                              |        |          |      |      |      |      |      |      |      |      | upr. jedn. cena |
|------------------------------------------------------|--------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------|
| cena [Kč]                                            | výměra | j. cena  | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | KC   |                 |
| 1. Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej |        |          |      |      |      |      |      |      |      |      | 23 321,-        |
| 3 485 000,-                                          | 133    | 26 203,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,89 |                 |
| 2. Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej |        |          |      |      |      |      |      |      |      |      | 32 738,-        |
| 4 850 000,-                                          | 120    | 40 417,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,81 |                 |
| 3. Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej |        |          |      |      |      |      |      |      |      |      | 14 427,-        |
| 1 800 000,-                                          | 131    | 13 740,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,05 |                 |
| 4. Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej |        |          |      |      |      |      |      |      |      |      | 24 519,-        |
| 3 000 000,-                                          | 104    | 28 846,- | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 0,85 |                 |

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti, u kterých jsou známy skutečně realizované prodejní ceny.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 14 427 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 23 751 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 32 738 Kč/m <sup>2</sup> |

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 23 751 Kč/m<sup>2</sup>

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 130,00 m <sup>2</sup> |
| Vlastnický podíl                              | * 1 / 2               |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>1 543 815 Kč</b>   |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 104 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 | 484 423,- Kč |
| 2. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2    | 696 542,- Kč |

**Cena zjištěná - celkem:** **1 180 965,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **1 180 970,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát tisíc devět set sedmdesát Kč

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>1 180 970 Kč</b> |
|--------------------------------------------|---------------------|

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát tisíc devět set sedmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Hodnota pozemků

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.1. Pozemky na LV 274 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 | 1 563 166,- Kč |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|

##### 2. Porovnávací hodnota

|                                                                                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 2.1. Rodinný dům č.p. 104 včetně pozemků - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 | 1 543 815,- Kč |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 543 815 Kč</b> |
|----------------------------|---------------------|

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Hodnota pozemku</b> | <b>1 563 166 Kč</b> |
|------------------------|---------------------|

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>1 500 000 Kč</b> |
|---------------------|---------------------|

slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč

#### Silné stránky

Klidná obec se základní občanskou vybaveností, blízkost větších měst, velká výměra pozemku.

#### Slabé stránky

Špatný technický stav stavby, nutnost rekonstrukce.

## **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. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku, která převyšuje porovnávací hodnotu nemovitostí jako celku. Tato skutečnost je způsobena jednak nadměrnou výměrou pozemku, jednak výrazně zhoršeným technickým stavem staveb.

## **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. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 104 postaveném na pozemku parc.č. St. 117 a na pozemcích parc.č. St. 117 a parc.č. 84/1, vše v katastrálním území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 104 postaveném na pozemku parc.č. St. 117 a na pozemcích parc.č. St. 117 a parc.č. 84/1, vše v katastrálním území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**1 500 000 Kč**

slovy: Jeden milion pět set 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    | 3 |
| Kopie katastrální mapy          | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 1.6.2026 | 2 |
| Mapa oblasti                    | 1 |
| Povodňová mapa                  | 1 |
| Obsílka                         | 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. 50/2026.

## **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 045991/2026.

V Praze 05.06.2026

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

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 045991/2026**

počet stran A4 v příloze:

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí    | 3 |
| Kopie katastrální mapy          | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 1.6.2026 | 2 |
| Mapa oblasti                    | 1 |
| Povodňová mapa                  | 1 |
| Obsílka                         | 1 |

# LV 274

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 111324 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 534471 Záhornice

Kat.území: 789828 Záhornice u Městce  
Králové

List vlastnictví: 274

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                 | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                           |               |       |
| Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500 Praha 5 |               | 1/2   |
| Marková Eva, Vavřenova 1169/6, Braník, 14200 Praha 4       |               | 1/2   |

### B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela                               | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                         |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|----------------------------------------|
| St. 117                                          | 680        | zastavěná plocha a nádvoří |                | ptačí oblast                           |
| Součástí je stavba: Záhornice, č.p. 104, rod.dům |            |                            |                |                                        |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 117            |            |                            |                |                                        |
| 84/1                                             | 1334       | zahrada                    |                | ptačí oblast,<br>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 - Bez zápisu

### D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 21555/22-15 k 36 EXE-  
625/2022-11 ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022  
16:44:49. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-34396/2022-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/IČO

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24523/23-15 k 65 EXE-  
625/2023 10 spojeno do řízení 204 EX 21555/22 ze dne 30.03.2023. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 14.04.2023 15:12:13. Zápis proveden dne 18.04.2023; uloženo  
na prac. Praha

Z-15282/2023-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2026 11:15:02

Obec: 534471 Záhornice

List vlastnictví: 274

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

## Typ vztahu

101 00 Praha 10

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5. RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54433/23-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 21555/22 ze dne 21.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 17:44:51. Zápis proveden dne 26.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-32421/2023-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1113/24-7 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 12:43:02. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-11759/2024-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/ICO:  
Parcela: St. 117, Parcela: 84/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-1113/2024 -76 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2025 18:19:59. Zápis proveden dne 10.06.2025; uloženo na prac. Nymburk

Z-2602/2025-208

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/ICO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20903/24-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 21555/22 ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 13:52:43. Zápis proveden dne 02.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-20677/2024-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 2

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 534471 Záhornice

Kat.území: 789828 Záhornice u Městce Králové List vlastnictví: 274

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

o Rozhodnutí o dědictví D 632/1982.

Z-14200002/1983-208

RČ/IČO:

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 573/1989.

Z-14200021/1989-208

 $R\check{C}/I\check{C}O:$ 

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/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 4.6.2026

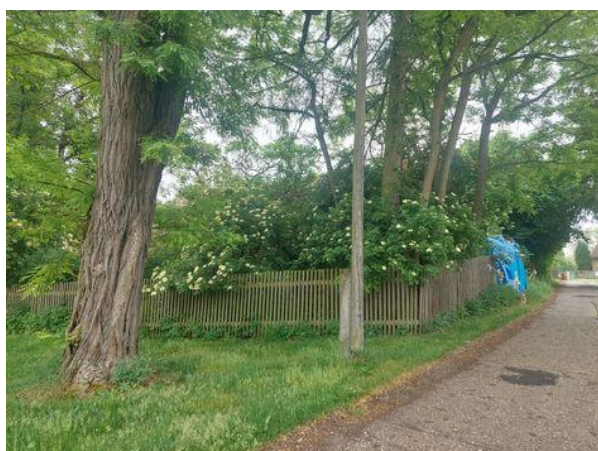


Pozemek p.č. 117, 84/1 v k.ú. č. 789828

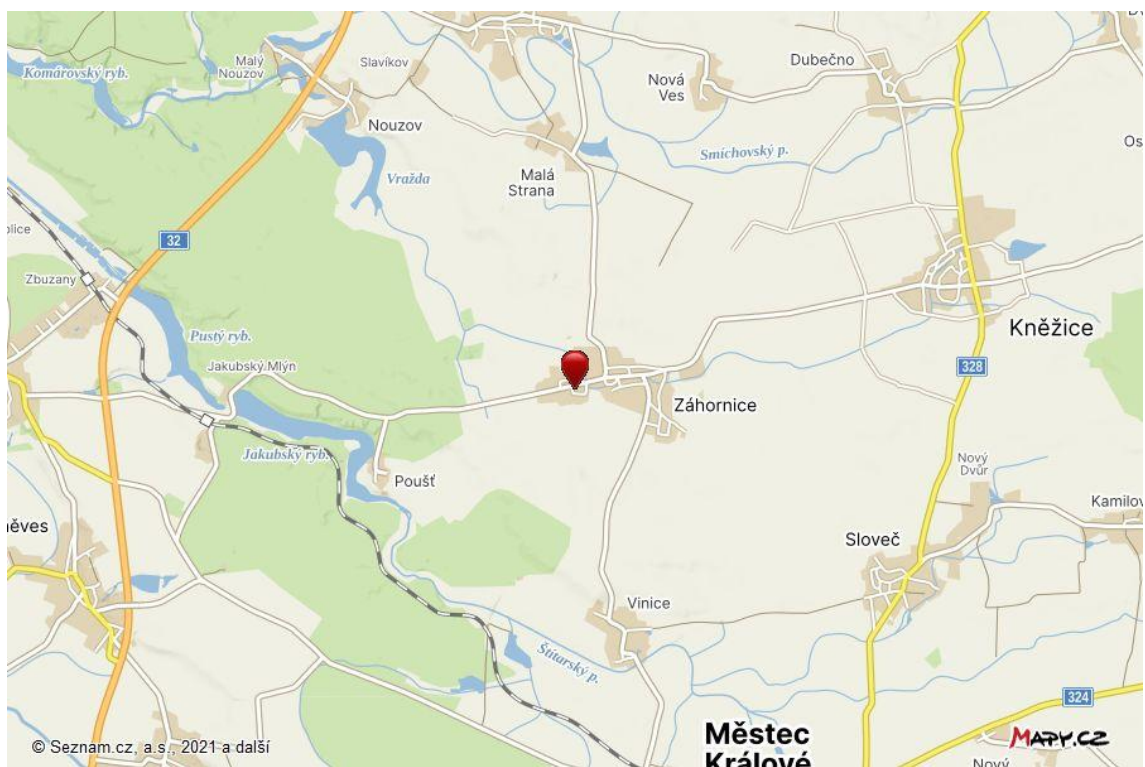
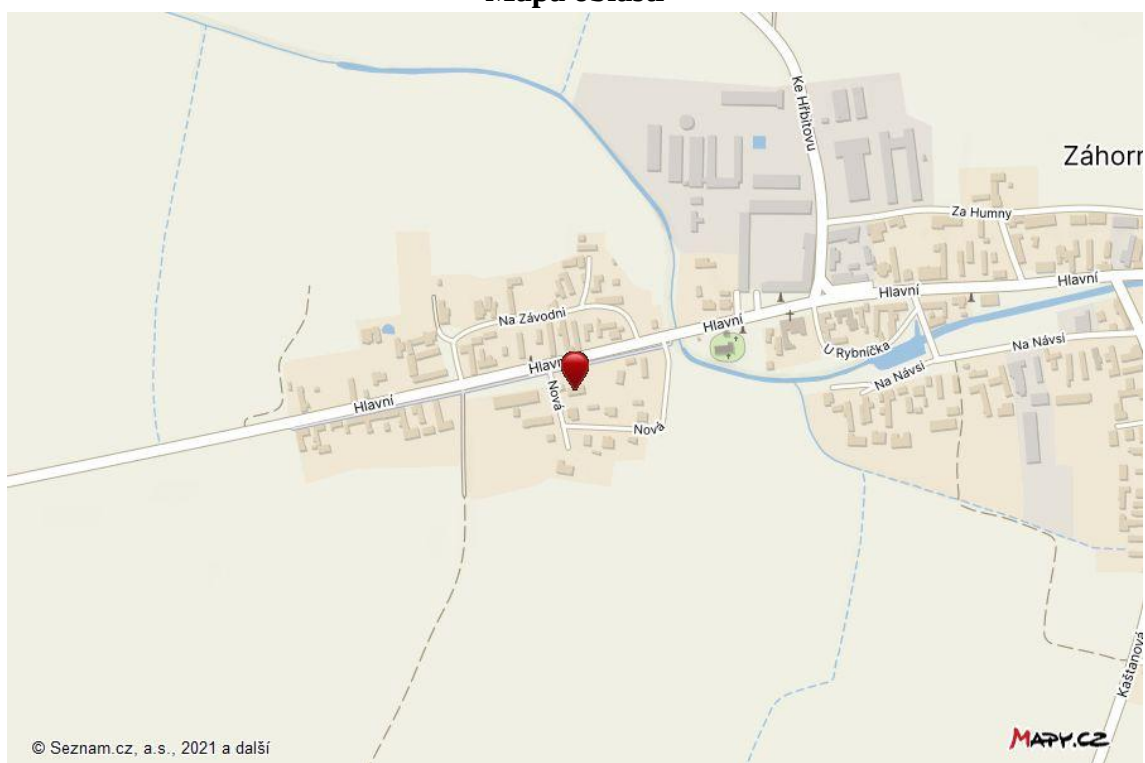
## Ortofotomapa





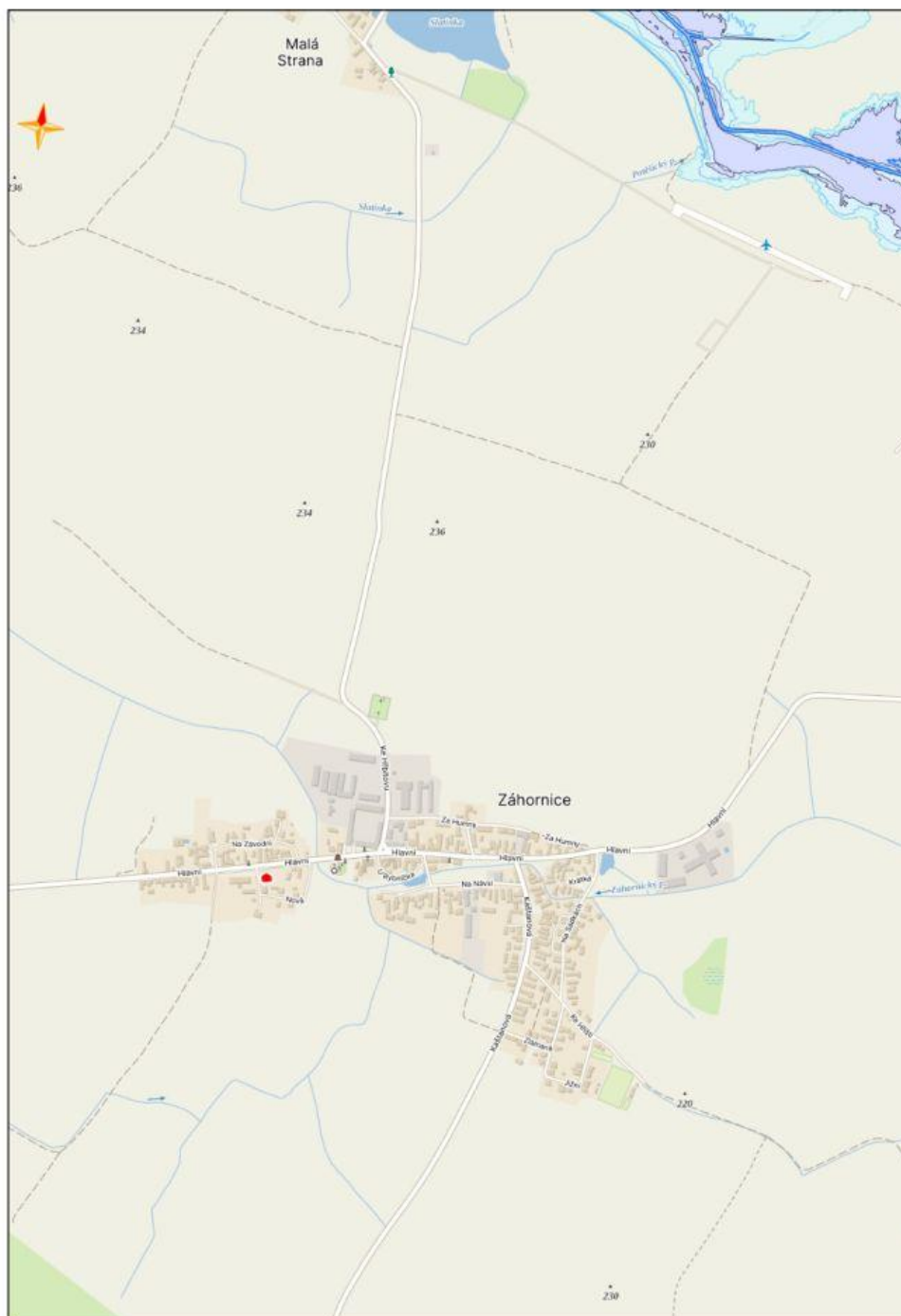


## Mapa oblasti



## Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:14286

## Obsílka

|                                                                                                                                                |                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zásilka<br>uložena dne <u>18.5.2016</u>                                                                                                        | Odesílatel: <u>Ing. Jitka Krizalová</u><br><u>Kpt. Stránského 985</u><br><u>198 00 Praha 9</u>  |
|                                                                                                                                                | <b>DODEJKA</b>                                                                                  |
|                                                                                                                                                | Adresát: <u>ING. PETR MAREK</u><br><u>BEŽKOVSKÁ 1744/4</u><br><u>155 00 PRAHA 5</u> <u>Odme</u> |
| Otisk denního razítka<br>a podpis vydávajícího pracovníka<br> | Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:<br><u>PETR MAREK</u>                            |
|                                                                                                                                                | Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:<br><u>syn</u>                                |
|                                                                                                                                                | Potvrzuji převzetí této zásilky dne <u>18.5.2016</u> podpis <u>[signature]</u>                  |