

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26966/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 103/11** - trvalý travní porost, LV č. 134, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 645/2** - ostatní plocha, LV č. 560, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 40666/10-128

Číslo položky v evidenci posudků:

024279/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 18. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 40666/10-128**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 103/11** - trvalý travní porost o výměře 2.509 m², LV č. 134, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 645/2** - ostatní plocha o výměře 368 m², LV č. 560, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 40666/10-128**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 134, pro k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 17.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 1. 4. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 560, pro k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 17.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 1. 4. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Neveklovice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

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

Kraj	Středočeský
Okres	Mladá Boleslav
Obec	Neveklovice
Katastrální území	Neveklovice (661325)
Počet obyvatel	72
List vlastnictví číslo	134
Vlastník	Šáral Ladislav Dlouhá 736/23, Staré Město, 11000 Praha 1
List vlastnictví číslo	560
Vlastníci:	
1.	Rajtr Lukáš č. p. 187, 46346 Příšovice
	podíl 1 / 2
2.	Šáral Ladislav Dlouhá 736/23, Staré Město, 11000 Praha 1
	podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 134

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 103/11** - trvalý travní porost o výměře 2.509 m², LV č. 134, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, který je situován v jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněném pozemku p.č. 103/9 - orná půda, který je ve vlastnictví obce Neveklovice. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru (tato skutečnost je zohledněna ve výsledné obvyklé ceně). Dle platného územního plánu obce Neveklovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „MN - plochy smíšené nezastavěného území“.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 560

Jedná se o ocenění z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 645/2** - ostatní plocha o výměře 368 m², LV č. 560, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav, který je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněném pozemku p.č. 103/9 - orná půda, který je ve vlastnictví obce Neveklovice. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru (tato skutečnost je zohledněna ve výsledné obvyklé ceně). Dle platného územního plánu obce Neveklovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „MN - plochy smíšené nezastavěného území“.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² pozemku

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav**

Pozemek: 103/10, LV 1057
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 409.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní 1240308 ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 14:18:46. Zápis proveden dne 03.05.2024. Číslo řízení V-2904/2024-207
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 103/10, LV 1057

2. Pozemky, k.ú. Malčice u Všelibic, okres Liberec

Pozemek: 99/2, LV 195
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 76.450,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 11:46:48. Zápis proveden dne 07.03.2025. Číslo řízení V-1215/2025-505
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 99/2, LV 195; 99/5, LV 195

3. Pozemky, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav

Pozemek: 432/10, LV 1022
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 11:38:21. Zápis proveden dne 18.07.2024. Číslo řízení V-5333/2024-207
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 432/10, LV 1022; 432/16, LV 1022; 432/30, LV 1022; 432/32, LV 1022; 432/35, LV 1022

4. Pozemek, k.ú. Benešovice u Všelibic, okres Liberec

Pozemek: 1092/1, LV 218

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 09:30:00. Zápis proveden dne 30.05.2023.

V-4052/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1092/1, LV 218; 1092/5, LV 218; 1093/1, LV 218; 1166/6, LV 218; 1244/1, LV 218

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav**

Cena nemovité věci (CN)	409 000,– Kč	
Výměra (V)	18 044,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	8.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	23,86 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Malčice u Všelibic, okres Liberec

Cena nemovité věci (CN)	76 450,– Kč	
Výměra (V)	3 058,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	13.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	25,– Kč	

3. Pozemky, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav

Cena nemovité věci (CN)	800 000,– Kč	
Výměra (V)	19 968,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	26.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	42,17 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Benešovice u Všelibic, okres Liberec

Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,– Kč	
Výměra (V)	74 284,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	5.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	47,86 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		23,86 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	34,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		47,86 Kč

Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	35,– Kč
Obvyklá cena		35,– Kč/m²

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 134

Pozemek p.č. 103/11	
Výměra pozemku	2.509 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	88 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 560

Pozemek p.č. 645/2	
Výměra pozemku	368 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	12 880,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (12 880,- Kč / 2 = 6 440,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	6 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 134 určená ze sjednaných cen	88 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 560 určená ze sjednaných cen	6 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	94 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 18. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 40666/10-128**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - pozemku **p.č. 103/11** - trvalý travní porost o výměře 2.509 m², LV č. 134, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 645/2** - ostatní plocha o výměře 368 m², LV č. 560, v k.ú. Neveklovice, obec Neveklovice, okres Mladá Boleslav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

94 000,- Kč

Cena slovy: devadesátčtyřtisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

pozemek p.č. 103/11 (LV č. 134)



pozemek p.č. 103/11 (LV č. 134)

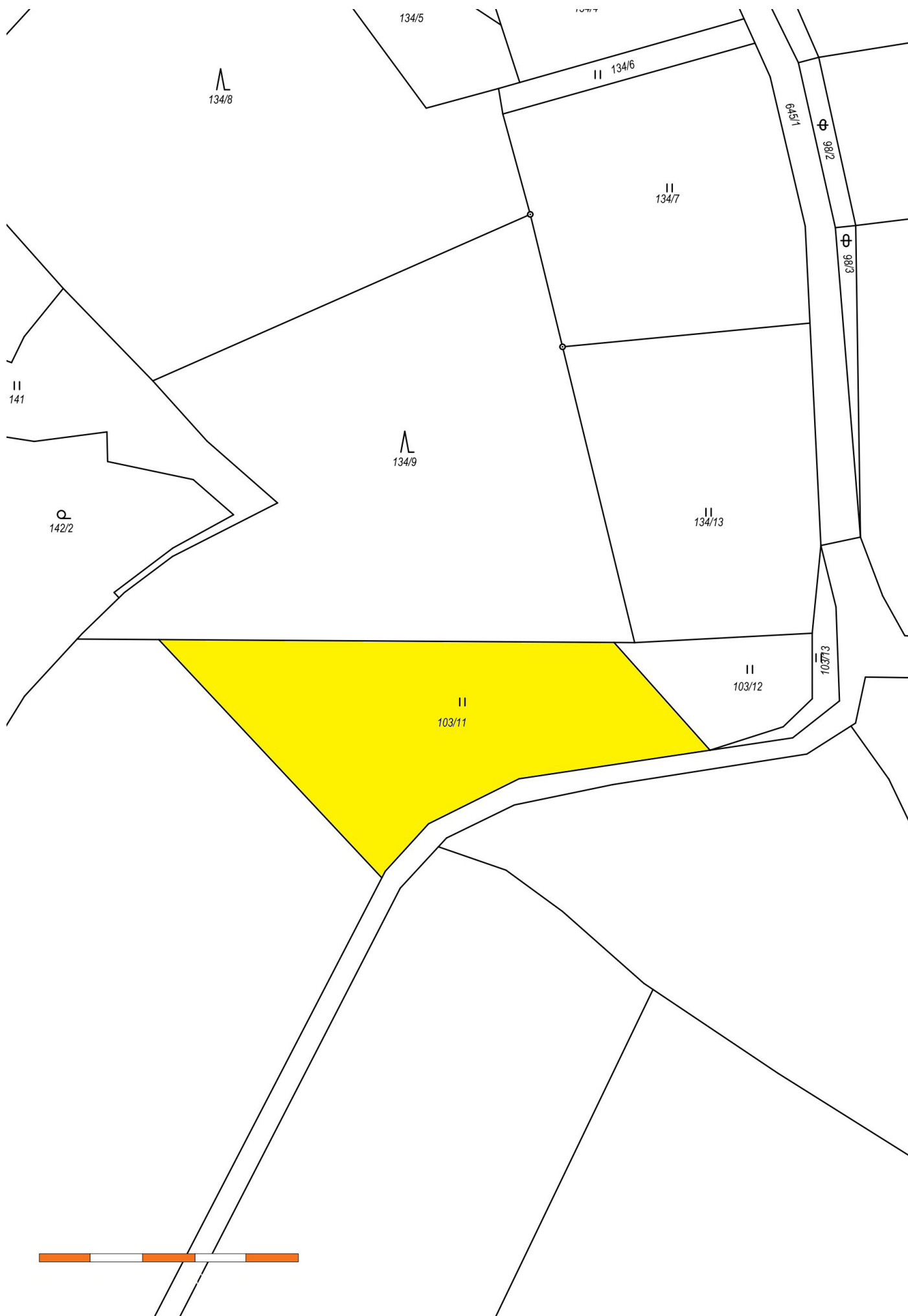


pozemek p.č. 645/2 (LV č. 560)



pozemek p.č. 645/2 (LV č. 560)





II
103/10

Před vsí

645/3

645/2

103/9



Ladislav Šáral
rok narození : 1956
Dlouhá 736/23
110 00 Praha 1

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 01.04.2025, příjezd pracovníka v čase 13:00 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 24.03.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 067 EX 40666-10

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1498922948
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 25.3.2025 v 07:32:49

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

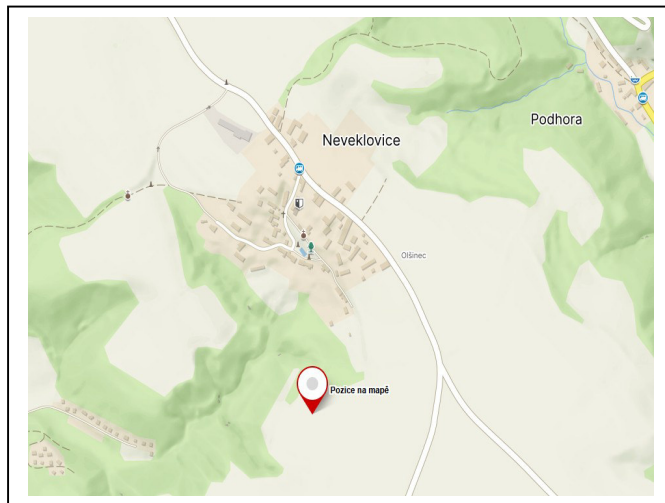
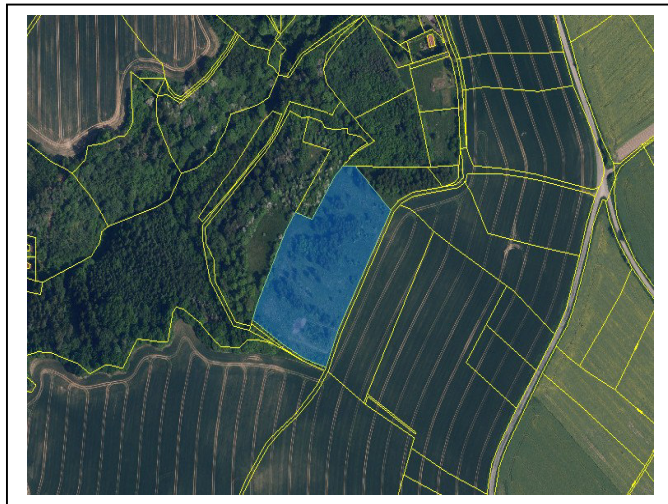
Adresát: Eva Ambrož Benešová - JUDr. EVA AMBROŽ BENEŠOVÁ, LL.M., Ph.D.,
advokátka, Dřevná 382/2, Nové Město, 12800 Praha 2, CZ
ID schránky: 5v5bfvx
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 40666/10
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 40666/10
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

24.3.2025 v 13:43:21 EV0: Datová zpráva byla podána.
24.3.2025 v 13:43:21 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
25.3.2025 v 07:32:49 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **103/10, LV 1057**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

409.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 1240308 ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024

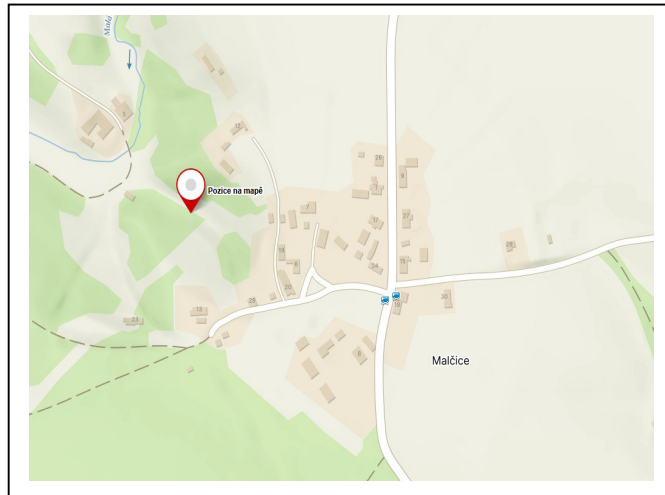
V-2904/2024-207

14:18:46. Zápis proveden dne 03.05.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

103/10, LV 1057

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **99/2, LV 195**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

76.450,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

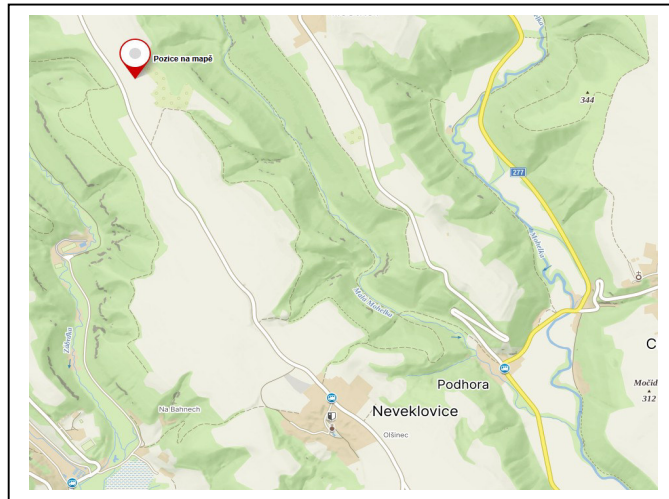
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 11:46:48. Zápis proveden dne 07.03.2025.

V-1215/2025-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **99/2, LV 195; 99/5, LV 195**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **432/10, LV 1022**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 11:38:21. Zápis proveden dne 18.07.2024.

V-5333/2024-207

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

432/10, LV 1022; 432/16, LV 1022; 432/30, LV 1022; 432/32, LV 1022; 432/35, LV 1022

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: 1092/1, LV 218

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 09:30:00. Zápis proveden dne 30.05.2023.

V-4052/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1092/1, LV 218; 1092/5, LV 218; 1093/1, LV 218; 1166/6, LV 218; 1244/1, LV 218

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **024279/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 4. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com