

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026766/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/48 na nemovitosti - pozemku parc.č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem, obec Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk včetně všech součástí a příslušenství.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1963-03-2025

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

Číslo jednací: 067 EX 19089/19-185

OBVYKLÁ CENA	18 300 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 17 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/48 na nemovitosti - pozemku parc.č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem, obec Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 19089/19.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.03.2025 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 581 pro k.ú. Kostomlaty nad Labem k datu 7.3.2025

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 19089/19-185 ze dne 7.3.2025

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Kostomlaty nad Labem

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://www.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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny”.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.”

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.”

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.”

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Kostomlaty nad Labem, k.ú.
Kostomlaty nad Labem
Adresa nemovité věci: Kostomlaty nad Labem, 289 21 Kostomlaty nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Kristýna Barborová, Václava Rabase 879, 272 01 Kladno, LV: 581, podíl: 5 / 48
Petra Kožuriková, Purkyňova 564/47, 288 02 Nymburk, LV: 581, podíl: 5 / 48
Kateřina Maršalová, Průběžná 96, 290 01 Poděbrady, LV: 581, podíl: 5 / 48
Petra Radoušková, Rozkoš 42, 289 21 Kostomlaty nad Labem, LV: 581, podíl: 13 / 48
Jitka Reischman, Průběžná 241, 289 21 Kostomlaty nad Labem, LV: 581, podíl: 5 / 48
Martin Veselý, Průběžná 241, 289 21 Kostomlaty nad Labem, LV: 581, podíl: 5 / 48
Miroslav Veselý, 9. května 177, 289 21 Kostomlaty nad Labem, LV: 581, podíl: 5 / 48
Radek Veselý, Jiřího náměstí 20/1, 290 01 Poděbrady, LV: 581, podíl: 5 / 48

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Kostomlaty nad Labem je obec v České republice v okrese Nymburk ve Středočeském kraji. Má asi 1900 obyvatel.

Kostomlaty nad Labem se nachází asi 5 kilometrů západně od Nymburka a 29 km severovýchodně od Prahy. Leží v rovinaté zemědělské krajině v centrální polabské nížině na Polabí. Obec leží na pravém břehu řeky Labe, která tvoří jižní hranici obce. Přes obec protéká řeka Vlkava do Labe.

Obec je plynofikována, má čistírnu odpadních vod, splaškovou kanalizaci, několik autobusových

zastávek roztroušených po okolí, dvě vlakové stanice a obecní pouliční rozhlas hlásící informace o aktuálním dění. Občanům dále slouží pošta, základní škola, mateřská škola, obvodní, dětský a zubní lékař, veřejná knihovna, dvě kulturní zařízení, rozmanité služby, obchody, restaurace a hřbitov. Milovníci pohybových aktivit mohou využívat místní sokolovnu či dětské a fotbalové hřiště. Aktivně zde funguje Sbor dobrovolných hasičů, Sokol, fotbalový klub hrající trvale v okresním přeboru, myslivci a další spolky, které spolu s úřadem a školou zajišťují společenský život.

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 5

Katastrální výměra: 1805 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce.

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda a takto je i ve skutečnosti využíván. Jedná se o pozemek parc.č. 755/21 o výměře 5119 m². Oceňovaný pozemek je součástí většího zemědělsky obhospodařovaného celku.

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

Oceňovaný pozemek je zapsán na LV 581 pro k.ú. Kostomlaty nad Labem.

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

Pozemek nemá žádné viditelné součásti ani příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 581 pro k.ú. Kostomlaty nad Labem ze dne 7.3.2025 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažují za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 581.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem – spoluvl. podíl o velikosti id. 5/48

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvl. podíl o velikosti id. 5/48

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Kostomlaty nad Labem 289 21 Kostomlaty nad Labem
LV:	581
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Kostomlaty nad Labem
Katastrální území:	Kostomlaty nad Labem
Počet obyvatel:	1 901

Oceňovací předpis

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

1. Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/48

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	755/21	21911	1 460	9,82	60,00	15,71	22 936,60
orná půda	755/21	26000	3 659	17,03	60,00	27,25	99 707,75

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 119 m² **122 644,35**

Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/48 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu **= 122 644,35 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem *** 5 / 48**

Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/48 - cena zjištěná celkem **= 12 775,45 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 755/21v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvl. podíl o velikosti id. 5/48

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 5 119,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej				
Lokalita:	Hradištko u Sadské				
Popis:	Informace o transakci:				
	Řízení (KN): V-6259/2024-208				
	Kupní smlouva: (86298914010)				
	Cena transakce: 325 000 Kč				
	Podání: 22. 8. 2024				
	Nemovitosti na listině				
	Informace o parcele:				
	Typ parcely: Pozemková				
	Druh pozemku: Orná půda				
	Číslo parcely: 1335/6				
	Katastrální území: Hradištko u Sadské (647519)				
	Výměra parcely: 5571 m ²				
	LV parcely na KN: 390				
	V-6259/2024-208 (LISTINY)				
	Listina ID:86298914010				
	LV: 353 k.ú.: 647519				
	PARCELA: 1335/6 (orná půda), kú: Hradištko u Sadské 5 571 m ²				
	PARCELA: 1384/14 (travní porost), kú: Hradištko u Sadské 321 m ²				
	PARCELA: 1385/82 (orná půda), kú: Hradištko u Sadské 13 m ²				
Pozemek:	5 905,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Lokalita	1,00				
K3 Velikost	1,00				
K4 Tvar pozemku	1,00				
K5 Využitelnost pozemku	1,00				
K6 Starší cenový údaj	1,05				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 22.8.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
325 000	5 905	55	1,05	58,00	



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

Název:	Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej
Lokalita:	Lány u Kostomlat nad Labem
Popis:	Informace o transakci:

Řízení (KN): V-3955/2024-208
Kupní smlouva: (84985532010)
Cena transakce: 136 200 Kč
Podání: 24. 5. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely (rozpočet): 134 490 Kč
38 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 230/23
Katastrální území: Lány u Kostomlat nad Labem (670634)
Výměra parcely: 3539 m²
LV parcely na KN: 424

Pozemek: 3 539,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Starší cenový údaj	1,05



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

Cena [Kč] k 24.5.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
134 490	3 539	38	1,05	40,00

Název: Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: Dvory u Nymburka

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-647/2025-208
Kupní smlouva: (88875649010)
Cena transakce: 4 471 507 Kč
Podání: 28. 1. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely (rozpočet): 512 456 Kč
37 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 492
Katastrální území: Dvory u Nymburka (633909)
Výměra parcely: 13708 m²
LV parcely na KN: 362
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

V-647/2025-208 (LISTINY)

Listina ID:88875649010

LV: 631, 10043, 660 k.ú.: 605841

Plocha	Cena/m ²	Cena			
PARCELA:	1685 (orná půda), kú: Bobnice	26 002 m ²	37		
972 052					
PARCELA:	1141/1 (orná půda), kú: Nymburk	15 350 m ²	37		
573 840					
PARCELA:	492 (orná půda), kú: Dvory u Nymburka	13	708	m ²	
37	512 456				
PARCELA:	523 (orná půda), kú: Dvory u Nymburka	13	446	m ²	
37	502 662				
PARCELA:	621 (orná půda), kú: Dvory u Nymburka	23	196	m ²	
37	867 153				
PARCELA:	717 (orná půda), kú: Dvory u Nymburka	4	901	m ²	
37	183 218				
PARCELA:	762 (orná půda), kú: Dvory u Nymburka	23	008	m ²	
37	860 125				
Pozemek:	13 708,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny		1,00			
K2 Lokalita		1,00			
K3 Velikost		1,00			
K4 Tvar pozemku		1,00			
K5 Využitelnost pozemku		1,00			
K6 Starší cenový údaj		1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 28.1.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
512 456	13 708	37	1,00	37,00	



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

Název:	Porovnávání nemovitost č. 3 - realizovaný prodej
Lokalita:	Sadská
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-9489/2024-208 Kupní smlouva: (88216411010) Cena transakce: 570 000 Kč Podání: 9. 12. 2024 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 139 957 Kč 35 Kč/m² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Orná půda Číslo parcely: 2050/191 Katastrální území: Sadská (745928) Výměra parcely: 4045 m² LV parcely na KN: 2111
Pozemek:	4 045,00 m ²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Starší cenový údaj		1,00		
			Zdroj: https://ikarus21.cz/	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 9.12.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
139 957	4 045	35	1,00	35,00



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku			
Průměrná jednotková cena			43 Kč/m²
Výměra pozemku			5 119,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		220 117,00	
Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu		* 0,80	
	=	176 093,60	
Vlastnický podíl	*	5 / 48	
Výsledná porovnávací hodnota			18 343 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc. č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/48	12 775,- Kč
---	-------------

Zjištěná cena - celkem: 12 775,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 12 780,- Kč

slovy: Dvanáct tisíc sedm set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	12 780 Kč
slovy: Dvanáct tisíc sedm set osmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 755/21v k.ú. Kostomlaty nad Labem - spoluvl. 18 343,- Kč
podíl o velikosti id. 5/48

Porovnávací hodnota	18 343 Kč
----------------------------	------------------

Obvyklá cena	18 300 Kč
slovy: Osmnáct tisíc tři sta Kč	

Silné stránky

Zemědělsky obhospodařovaný pozemek v blízkosti okresního města.

Slabé stránky

Pozemek bez samostatného přístupu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/48 na nemovitosti - pozemku parc.č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem, obec Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/48 na nemovitosti - pozemku parc.č. 755/21 v k.ú. Kostomlaty nad Labem, obec Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

18 300 Kč

slovy: Osmnáct tisíc tři sta 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 24.3.2025	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	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. 28/2025.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026766/2025.

V Praze 28.03.2025

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 026766/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 24.3.2025	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 19089/19 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537331 Kostomlaty nad Labem
Kat.území: 670626 Kostomlaty nad Labem List vlastnictví: 581
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Barborová Kristýna, Vašatova 3218, 27201 Kladno		5/48
Kožuriková Petra, Purkyňova 564/47, 28802 Nymburk		5/48
Maršalová Kateřina, Průběžná 96, Přední Lhota, 29001 Poděbrady		5/48
Radoušková Petra, Rozkoš 42, 28921 Kostomlaty nad Labem		13/48
Reischman Jitka, Průběžná 241, 28921 Kostomlaty nad Labem		5/48
Veselý Martin, Průběžná 241, 28921 Kostomlaty nad Labem		5/48
Veselý Miroslav, 9. května 177, 28921 Kostomlaty nad Labem		5/48
Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady		5/48

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
755/21	5119	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 19089/19-13 k 22 EXE 1213/2019-12 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2019 06:17:46. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Praha Z-36085/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 5/48 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady, RČ/IČO: Parcela: 755/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-19089/2019 -18 ze dne 16.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2019 06:10:00. Zápis proveden dne 21.10.2019; uloženo na prac. Nymburk Z-6231/2019-208

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 07:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537331 Kostomlaty nad Labem
Kat.území: 670626 Kostomlaty nad Labem List vlastnictví: 581
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-6752/2024 -12 ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 16:35:39. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10466/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 5/48 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I,
29001 Poděbrady, RČ/IČO:
Parcela: 755/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 EX-6752/2024 -18 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 16:32:41. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Nymburk

Z-4100/2024-208

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 755/21

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 633/1997.

POLVZ:206/1998

Z-4600206/1998-208

Pro: Kožuriková Petra, Purkyňova 564/47, 28802 Nymburk

RČ/IČO:

Barborová Kristýna, Vašatova 3218, 27201 Kladno

Veselý Radek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2011.

V-7058/2011-208

Pro: Radoušková Petra, Rozkoš 42, 28921 Kostomlaty nad Labem

RČ/IČO:

o Smlouva kupní ze dne 05.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2012.

V-1203/2012-208

Pro: Radoušková Petra, Rozkoš 42, 28921 Kostomlaty nad Labem

RČ/IČO:

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Nymburce 24 D-540/2023 -84 ze dne 19.08.2024. Právní moc ke dni 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2024 11:12:16. Zápis proveden dne 27.08.2024.

V-6211/2024-208

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2025 07:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537331 Kostomlaty nad Labem
Kat.území: 670626 Kostomlaty nad Labem List vlastnictví: 581
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro Veselý Miroslav, 9. května 177, 28921 Kostomlaty nad Labem RČ/IČO:
Veselý Martin, Průběžná 241, 28921 Kostomlaty nad Labem
Maršalová Kateřina, Průběžná 96, Přední Lhota, 29001 Poděbrady
Reischman Jitka, Průběžná 241, 28921 Kostomlaty nad Labem

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
755/21	21911	1460
	26000	3659

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

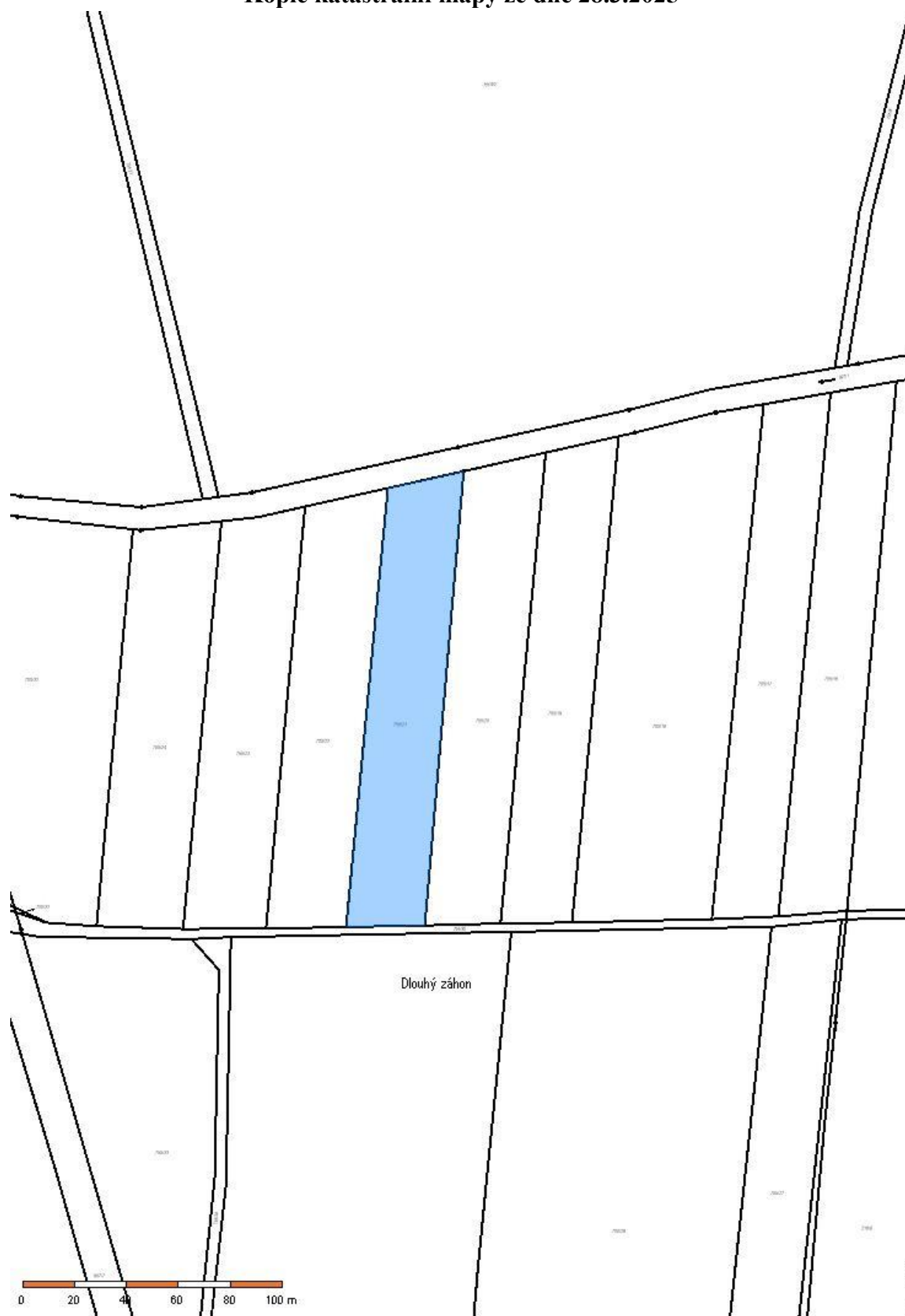
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.03.2025 07:56:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 28.3.2025



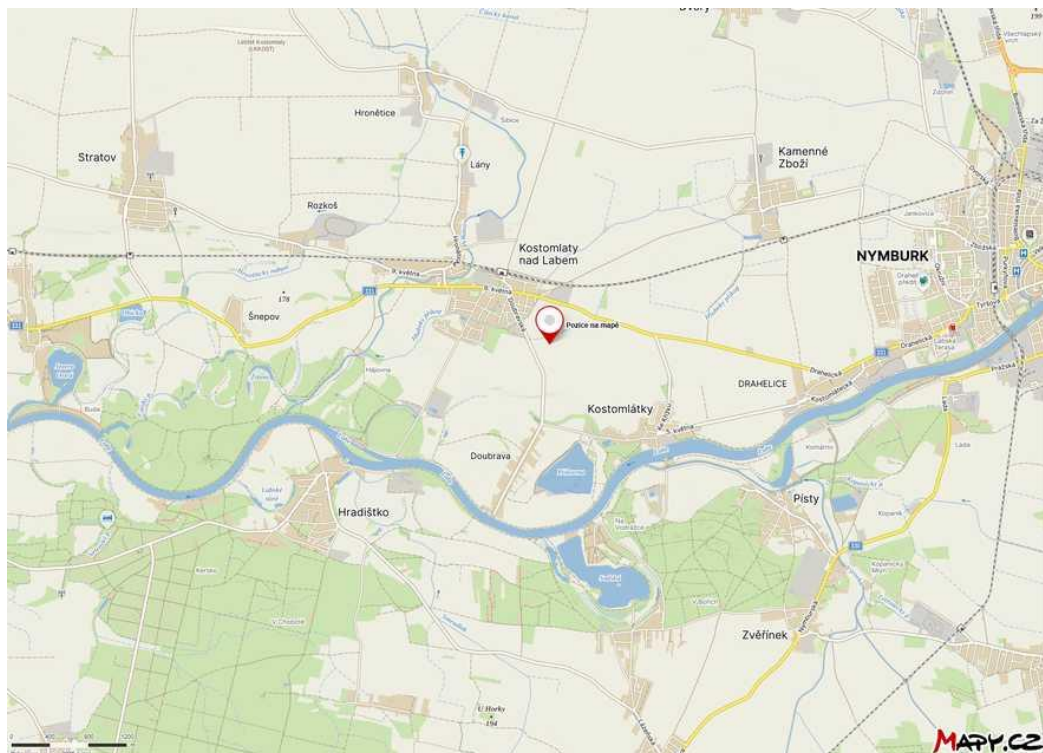
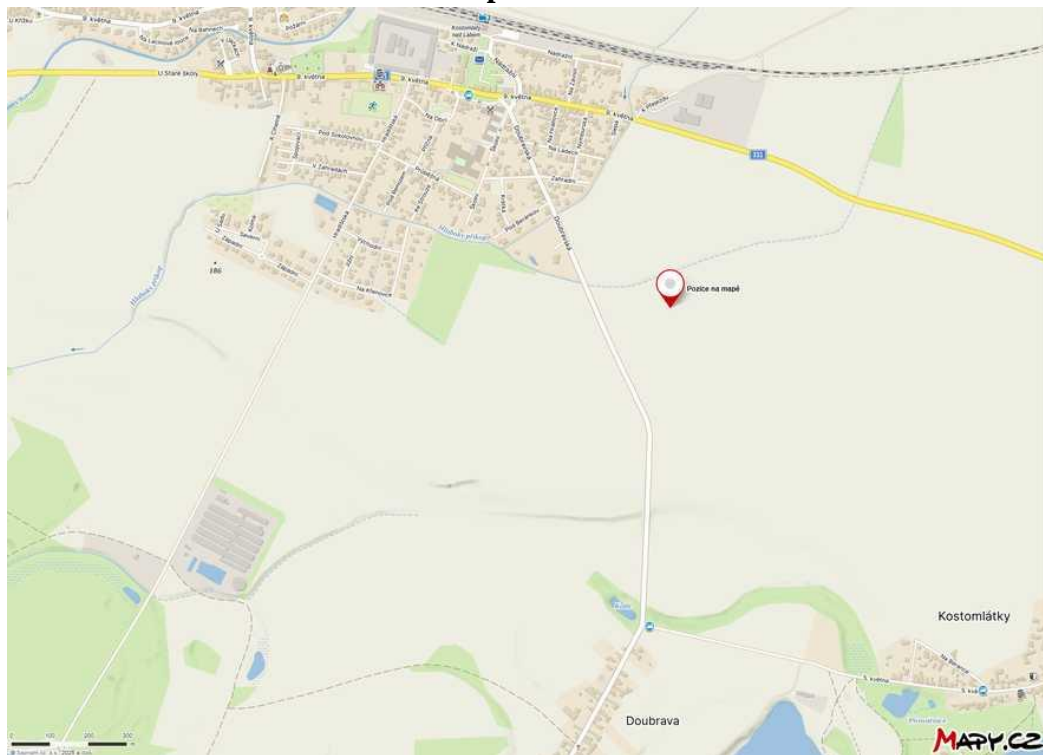
Pozemek p.č. 755/21 v k.ú. č. 670626

Ortofotomapa





Mapa oblasti



Povodňová mapa

