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: 28188/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 276/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 276/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5 Evropská 663/132 160 00 Praha 6 IČO: 49720821
Číslo jednací zadavatele:	**067 EX 22830/16-179**
Číslo položky v evidenci posudků:	**047361/2026**
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 23. 6. 2026 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 3. 8. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 22830/16-179**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 276/1** - trvalý travní porost o výměře 1.385 m^2 a pozemku **p.č. 276/2** - trvalý travní porost o výměře 324 m^2, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ.

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 22830/16-179.** 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. 946, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 2.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 23. 6. 2026.

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 Nová Ves 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 23. 6. 2026 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 setřízeny, 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.**

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

Kraj	Středočeský
Okres	Praha-východ
Obec	Nová Ves
Katastrální území	Nová Ves u Prahy (705411)
Počet obyvatel	1 548
List vlastnictví číslo	946
Vlastník	Zbesko Michal č. p. 39, 25063 Nová Ves

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 276/1** - trvalý travní porost o výměře 1.385 m^2 a pozemku **p.č. 276/2** - trvalý travní porost o výměře 324 m^2, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Nová Ves. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 286 a p.č. 288, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje a dále pro pěší přes nezpevněné zemědělské pozemky p.č. 287 a p.č. 36/301, které jsou ve vlastnictví obce Nová Ves a p.č. 50 a p.č. 36/240, které jsou v podílovém vlastnictví České republiky a třetích osob.

Dle informací ČSÚ v obci Nová Ves se nachází inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Nová Ves jsou pozemky zahrnuty v:
- pozemek p.č. 276/1 v plochách jako: „SN - plochy smíšené, nezastavěné“;
- pozemek p.č. 276/2 v plochách jako: „BM - bydlení příměstské“.

Informace získány z WWW stránek obce Nová Ves.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku se nachází venkovní úpravy (oplocení - drátěné pletivo a skleník), které jsou dle telefonického sdělení vlastnice sousedního objektu č.p. 368 - paní Lindy Košatkové v jejím výlučném vlastnictví a nejsou tedy předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dále bylo zjištěno, že se na pozemku nachází trvalé porosty převážně náletového charakteru.

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:
- dobrá dopravní dostupnost do hlavního města Praha
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- pěší přístup k pozemkům je přes nezpevněné zemědělské pozemky
- neúplná občanská vybavenost obce
- chybí vlakové spojení obce

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 tísni. 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 - pozemek p.č. 276/1

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 m^2.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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 ***nižší*** 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, přihraničí, 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. podřadné, 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,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Jiřice u Kostelce nad Labem, okres Mělník

Pozemek: **634/5, LV 120**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 10:00:07. Zápis proveden dne 31.12.2024. — **V-7874/2024-206**

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

pozemky: **634/5, LV 120**

2. Pozemky, k.ú. Panenské Břežany, okres Praha-východ

Pozemek: **48/10, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2026 09:02:22. Zápis proveden dne 12.02.2026. — **V-957/2026-209**

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

pozemky: **48/10, LV 10001**; **180/7, LV 10001**

3. Pozemky, k.ú. Mlékojedy u Neratovic, okres Mělník

Pozemek: **459/5, LV 3892**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **395.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 09:54:44. Zápis proveden dne 23.12.2025. — **V-8236/2025-206**

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

pozemky: **459/5, LV 3892**; **459/6, LV 3892**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Jiřice u Kostelce nad Labem, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	400 000,– Kč	
Výměra (V)	1 200,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	333,33 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,90	27.11.2024
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
Jednotková cena za m² (JC)	370,37 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Panenské Břežany, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	2 400 000,– Kč	
Výměra (V)	4 127,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	581,54 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	1,00	22.1.2026
$K_{využitelnosti}$	1,15	lepší (pozemek v plochách pro sport)
Jednotková cena za m² (JC)	505,68 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Mlékojedy u Neratovic, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	395 000,– Kč	
Výměra (V)	1 381,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	286,02 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,95	1.12.2025
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
Jednotková cena za m² (JC)	301,08 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		301,08 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	392,38 Kč
Maximální jednotková cena za m²		505,68 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	390,– Kč
Výměra	V	1 385,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	540 150,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		**540 000,– Kč**

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 276/2

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 m^2.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Sluhy, okres Praha-východ

Pozemek: **344/27, LV 547**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **810.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 11:10:59. Zápis proveden dne 07.08.2024. — **V-4966/2024-209**

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

pozemky: **344/27, LV 547; 344/28, LV 547**

2. Pozemek, k.ú. Tišice, okres Mělník

Pozemek: **185/11, LV 1323**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.080.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 13:14:04. Zápis proveden dne 11.07.2025. — **V-3667/2025-206**

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

pozemky: **185/11, LV 1323**

3. Pozemek, k.ú. Chrást u Tišic, okres Mělník

Pozemek: **478/124, LV 1870**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 14:56:18. Zápis proveden dne 06.02.2024. — **V-244/2024-206**

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

pozemky: **478/124, LV 1870**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Sluhy, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	810 000,– Kč	
Výměra (V)	386,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	2 098,45 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,88	30.4.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 384,60 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Tišice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	1 080 000,– Kč	
Výměra (V)	610,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	1 770,49 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,94	3.6.2025
Jednotková cena za m² (JC)	1 883,50 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Chrást u Tišic, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Výměra (V)	846,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	1 182,03 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,87	15.1.2024
Jednotková cena za m² (JC)	1 358,66 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × $K_{stavební\ připravenosti}$ × $K_{příslušenství}$ × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m²		1 358,66 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	1 875,59 Kč
Maximální jednotková cena za m²		2 384,60 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	1 875,– Kč
Výměra	V	324,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	607 500,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		**610 000,– Kč**

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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena pozemku p.č. 276/1 (zaokrouhleno)	540 000,– Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 276/2 (zaokrouhleno)	610 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	**1 150 000,– 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 9. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 22830/16-179**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 276/1** - trvalý travní porost o výměře 1.385 m^2 a pozemku **p.č. 276/2** - trvalý travní porost o výměře 324 m^2, vše v k.ú. Nová Ves u Prahy, obec Nová Ves, okres Praha-východ.

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

1 150 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostopadesáttisíc 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 4 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění

Fotodokumentace










160/10
160/8
160/22
160/21
519
36/243
138/18
138/7
36/301
II 276/1
II 276/2
36/240
36/271
36/270
36/300
36/299
36/268
277/1
416
415
414
413
587
36/127
412
411
36/298
417
505
36/302
36/269
36/267
408
410
409
36/126
36/125
36/124
451
36/303
407
330
36/147
338
36/145
586
36/146
36/121
428
427
50
36/144
352
486
36/122
36/102
337
36/120
36/318
425
36/101
424
36/143
479
397
36/315
0 10 20 30 40 50 m

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
- znalecká kancelář -
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Michal Zbesko
rok narození : 1972
Nová Ves 39
250 63 Nová Ves

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 23.06.2026, příjezd pracovníka v čase 09:00 - 10:00 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 15.06.2026

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 22830-16**

Zásilka uložena dne 18-06-2026

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:
067 EX 22830-16
Michal Zbesko
Nová Ves 39
250 63 Nová Ves

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 29/6 2026 podpis .....

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

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 **047361/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 8. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.08.13 09:12:48 +02'00'

.....

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