ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých

ČÍSLO POLOŽKY:	**68841/2025**
ZNALEC:	Ing. Karel Schwarz Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 IČO: 69013519
ZADAVATEL:	Mgr. Hynek Sekyrka, soudní exekutor Exekutorský úřad Praha 1 Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14
ČÍSLO JEDNACÍ:	145 EX 18/17-163
PŘEDMĚT:	Pozemky Neratovice
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
OZNAČENÍ:	114/2025
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí
PROHLÍDKA PROVEDENA DNE:	30.8.2025
DATUM:	2.9.2025
POČET STRAN:	37
SEZNAM PŘÍLOH:	Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 2 - katastrální mapa Příloha č. 3 - mapa oblasti Příloha č. 4 - fotodokumentace

A. Zadání

1.Znalecký úkol – odborná otázka

A) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 318/271 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

B) Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/27 k pozemku parc. č. 318/44 a 318/70 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

C) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 318/276 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny pozemku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, geometrický plán, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:

A) Pozemek parc. č. 318/271 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

B) Pozemek parc. č. 318/44 a 318/70 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

C) Pozemek parc. č. 318/276 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Adresa předmětu ocenění:	Neratovice, 277 01 Neratovice
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Neratovice
Katastrální území:	Lobkovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno 30.8.2025.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: LV č. 2561

SJ Jůzl Jaroslav a Jůzlová Tereza, Na Výsluní 1060, 27711 Neratovice

Vlastnické právo: LV č. 2624

SJ Jůzl Jaroslav a Jůzlová Tereza, Na Výsluní 1060, 27711 Neratovice 1/27

Vlastnické právo: LV č. 4100

SJ Jůzl Jaroslav a Jůzlová Tereza, Na Výsluní 1060, 27711 Neratovice 1/81

Nemovitosti:

Specifikace podle LV č. 2561			
Parcelní číslo	**Výměra v m²**	**Druh pozemku**	**Způsob využití**
318/271	1349	orná půda	

Specifikace podle LV č. 2624			
Parcelní číslo	**Výměra v m²**	**Druh pozemku**	**Způsob využití**
318/44	2170	ostatní plocha	ostatní komunikace
318/70	245	ostatní plocha	ostatní komunikace
Celkem	**2415**		

Specifikace podle LV č. 4100			
Parcelní číslo	**Výměra v m²**	**Druh pozemku**	**Způsob využití**
318/276	90	orná půda	

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je:

A) Pozemek parc. č. 318/271 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

B) Spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/27 k pozemku parc. č. 318/44 a 318/70 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

C) Pozemek parc. č. 318/276 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Neratovice, město ve Středočeském kraji asi 20 km severně od Prahy na Labi, mají bohatou historii sahající až do pravěku. Dnes je to moderní průmyslové centrum s více než 16 tisíci

obyvateli, proslulé především chemickým průmyslem, který se zde rozvinul koncem 19. století. Lobkovice, dnes součást Neratovic,

Oceňované pozemky leží v obci Lobkovice, dnes součást Neratovic, jsou rovinné, pozemek parc. č. 318/271 je stavební pozemek a pozemky parc. č. 318/44, 318/70 a č. 318/276 jsou přístupové komunikace.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 30.8.2025 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. A č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení ceny nemovitosti

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.: §2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový 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 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 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 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 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.:

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.“

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi

se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze poro porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = NOI / R \qquad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.
Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.
Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

(1)

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$\mathbf{V = \Sigma\ (\ RC_i\ x\ k_i\ )/n} \qquad (3)$$

Kde $\mathbf{RC_i}$ je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, $\mathbf{k_i}$ koeficient korekce (porovnávací), **n** počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby požitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

Výměry pro ocenění:

A) Plocha: 1 349 m^2

B) Plocha: 2 415 m^2

C) Plocha: 90 m^2

Analýza ocenění

1.Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Stanovení nákladové metody

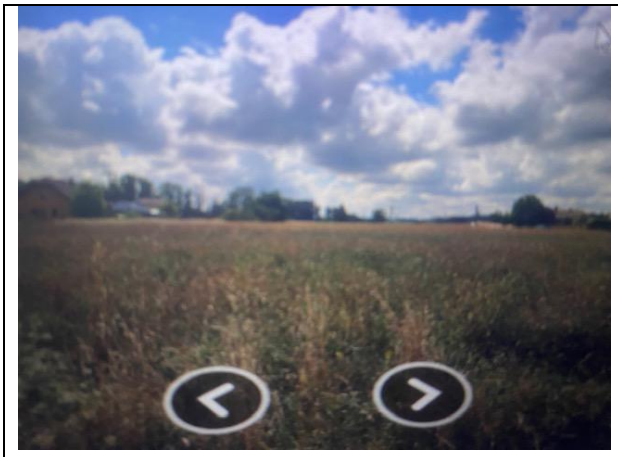
Ocenění nákladovou metodou se neprovádí.

3. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které byly realizované v dané době. V našem případě se pozemky nachází v Neratovicích.

A) Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány zobchodované pozemky v místě nebo blízkém okolí:

Orná půda – stavební pozemek

	**1) Orná půda** **Cena:** 5 464 800,- Kč **Lokalita**: Lobkovice **Datum:** 9.7.2025 **Parc. č.:** 269/7 **Plocha:** 759 m^2 **LV:** 4188

	**2) Orná půda** **Cena:** 4 875 782,- Kč **Lokalita**: Neratovice **Datum:** 18.10.2024 **Parc. č.:** 777/4 **Plocha:** 550 m^2 **LV:** 1661

	**3) Orná půda** **Cena:** 7 425 600,- Kč **Lokalita**: Kojetice u Prahy **Datum:** 10.1.2025 **Parc. č.:** 627/8 **Plocha:** 1 092 m^2 **LV:**10001

Metodika ocenění:

1. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem cen velikosti, polohy a stavu nemovitosti.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.

3. Stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m^2 plochy, průměrnou cenou je vynásobena plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Plocha (m^2)	**Jednotková cena v Kč/m^2 P**	Koeficient velikosti	Korekce pro polohu	Stav	Celkový koeficient	**Celková cena Kč za 1 m^2 P**
1	5 464 800	759	7 200	0,98	1,00	0,99	0,97	6 984,- Kč
2	4 875 782	550	8 856	0,98	1,00	0,98	0,96	8 502,- Kč
3	7 425 6000	1 092	6 800	0,99	0,99	0,99	0,97	6 596,- Kč
							Celkem	22 082,- Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (22 082 : 3 =)	**7 361,- Kč/m2.**

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda pozemků Plocha: 1 349 m^2 Cena: 1 349 x 7 361 = **9 929 989,- Kč.**	
CENA – zaokrouhleno	**9 930 000,- Kč.**

Obvyklá cena pozemku parc. č. 318/271 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník určená metodou porovnávací je:

9 930 000,- Kč

B a C) Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány zobchodované pozemky v místě nebo blízkém okolí:

Ilustrační foto

	**1) Ostatní plocha** **Cena:** 2 048 469,- Kč **Lokalita**: Kojetice u Prahy **Datum:** 4.11.2024 **Plocha:** 1 097 m^2 **Parc. č.:** 339/24

	**2)) Ostatní plocha** **Cena:** 1 161 356,- Kč **Lokalita**: Kojetice u Prahy **Datum:** 4.11.2024 **Plocha:** 826 m^2 **Parc. č.:** 395/10

	**3)) Ostatní plocha** **Cena:** 1 863 603,- Kč **Lokalita**: Kojetice u Prahy **Datum:** 4.11.2024 **Plocha:** 998 m^2 **Parc. č.:** 339/24

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Plocha (m^2)	**Jednotková cena v Kč/m^2 P**	Koeficient velikosti	Korekce pro polohu	Stav	Celkový koeficient	**Celková cena Kč za 1 m^2 P**
1	2 048 469	1 097	1 867	0,98	0,99	0,99	0,96	1 792,- Kč
2	1 161 356	826	1 406	0,99	0,99	0,98	0,96	1 350,- Kč
3	1 863 603	998	1 867	0,98	0,99	0,99	0,96	1 792,- Kč
							Celkem	4 934,- Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (4 934 : 3 =)	**1 645,- Kč/m2.**

B)

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda pozemků Plocha: 2 415 m^2 Cena: 2 415 x 1 645 = **3 972 675,- Kč.**	
CENA – zaokrouhleno	**3 973 000,- Kč.**

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/27 k pozemku parc. č. 318/44 a 318/70 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník určená metodou porovnávací je:

147 148,- Kč

Zaokrouhleno:

147 000,- Kč

C)

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda pozemků Plocha: 90 m^2 Cena: 90 x 1 645 = **148 050,- Kč.**	
CENA – zaokrouhleno	**148 000,- Kč.**

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/81 k pozemku parc. č. 318/276 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník určená metodou porovnávací je:

1 827,- Kč

Zaokrouhleno:

1 800,- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

A) Výsledek dle srovnávací metody:

9 930 000,-Kč

B) Výsledek dle srovnávací metody:

147 000,-Kč

C) Výsledek dle srovnávací metody:

1 800,-Kč

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení.

A) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku parc. č. 318/271 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

9 930 000,- Kč.

Slovy: Devětmilionůdevětsettřicettisíc Kč.

B) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/27 k pozemku parc. č. 318/44 a 318/70 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

147 000,- Kč.

Slovy: Stočtyřicetsedmtisíc Kč.

C) Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/81 k pozemku parc. č. 318/276 v katastrální území Lobkovice, obec Neratovice, okres Mělník v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

1 800,- Kč.

Slovy: Tisícosmset Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 2.9.2025

…….

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 68841/2025.

V Praze dne 2.9.2025 Ing. Karel Schwarz