

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: 27139/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 201/23** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 201/39** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 201/45** - ostatní plocha, vše v k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 531/20-85

Číslo položky v evidenci posudků:

045057/2025

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 11. 6. 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 24. 6. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 29. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1, č.j. 146 EX 531/20-85**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 201/23** - ostatní plocha o výměře 311 m², pozemku **p.č. 201/39** - ostatní plocha o výměře 512 m² a pozemku **p.č. 201/45** - ostatní plocha o výměře 130 m², vše v k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, 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. **146 EX 531/20-85**. 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. 266, pro k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 28.5.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 6. 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 Odolena Voda týkající se oceňované lokality.

Vyjádření města Odolena Voda, odbor správy majetku ze dne 23.6.2025 (emailová komunikace).

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 11. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 setříděny, 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, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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	Praha-východ
Obec	Odolena Voda
Katastrální území	Odolena Voda (708992)
Část obce	Odolena Voda
Počet obyvatel	6 455

List vlastnictví číslo 266

Vlastníci:

1. Fialová Eva	podíl 1 / 4
nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	
2. Ježek Petr	podíl 1 / 4
Dlouhá 1031/16, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	
3. Kavková Eva	podíl 1 / 2
Staroměstská 2051/13, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 201/23** - ostatní plocha o výměře 311 m², pozemku **p.č. 201/39** - ostatní plocha o výměře 512 m² a pozemku **p.č. 201/45** - ostatní plocha o výměře 130 m², vše v k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, okres Praha-východ, které jsou situovány v zastavěné části města Odolena Voda. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 201/40 - ostatní plocha a p.č. 201/37 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Odolena Voda. Pozemky jsou součástí veřejně přístupné, zpevněné, účelové komunikace, na které město vykonává údržbu.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Odolena Voda nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Odolena Voda (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky zahrnuty jako:

- pozemek p.č. 201/23 - „PV - veřejné prostranství“;
- pozemek p.č. 201/39 - „PV - veřejné prostranství“;
- pozemek p.č. 201/45 - „PZ - veřejné prostranství - zeleň“.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na výše uvedených pozemcích se nachází venkovní úpravy (pozemek p.č. 201/23 - betonová zatravněovací dlažba, betonová dlažba, 2x lampa osvětlení, pozinkované sloupky a dřevěné latě; pozemek p.č. 201/39 - asfaltová plocha; pozemek p.č. 201/23 - asfaltová plocha), které jsou dle sdělení paní Ing. Kláry Paulusové (referent Odboru správy majetku) ve vlastnictví města Odolena Voda a slouží pro veřejné účely a **nejsou tedy předmětem ocenění** tohoto Znaleckého posudku.

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

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 předmětu ocenění

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 (pozemky veřejných prostranství).

Srovnatelné nemovité věci

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

Pozemek: 190/12, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

148.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 0069/2024 ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2024 14:16:32. Zápis proveden dne 08.08.2024.

V-8547/2024-209

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

pozemky:

190/12, LV 10001; 192/69, LV 10001; 192/92, LV 10001; 192/94, LV 10001; 304/4, LV 10001

2. Pozemek, k.ú. Dolínek, okres Praha-východ

Pozemek: 309/40, LV 1587

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

14.566,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ev.č. 0299/2022 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 11:34:37. Zápis proveden dne 09.02.2023.

V-668/2023-209

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

pozemky:

309/40, LV 1587

3. Pozemky, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník

Pozemek: 102/13, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

92.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SMSML/00052/2023 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 19.03.2024.

V-1109/2024-206

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

pozemky:

102/13, LV 10001; 102/19, LV 10001

4. Pozemky, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník

Pozemek: 102/6, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

109.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní SMSML/00048/2023 SMSML/00048/2023 ze dne 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 06.11.2023.

Číslo řízení

V-6644/2023-206

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

pozemky:

102/6, LV 10001; 102/14, LV 10001; 102/15, LV 10001

5. Pozemek, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník

Pozemek: 91/114, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

76.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní SMSML/00068/2024 ze dne 03.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 07.11.2024.

Číslo řízení

V-6802/2024-206

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

pozemky:

91/114, LV 10001

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Dolínek, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	148 500,- Kč	
Výměra (V)	594,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	17.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	250,- Kč	

2. Pozemek, k.ú. Dolínek, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	14 566,- Kč	
Výměra (V)	16,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	19.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	958,29 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	92 500,- Kč	
Výměra (V)	185,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	22.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	500,- Kč	

4. Pozemky, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	109 000,- Kč	
Výměra (V)	218,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	12.10.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	526,32 Kč	

5. Pozemek, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	76 500,– Kč	
Výměra (V)	153,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	526,32 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		250,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 5$	552,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		958,29 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	552,– Kč
Výměra	V	953,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	526 056,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 4
Cena po úpravě	=	131 514,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	$\times$	0,800
Cena po úpravě	=	105 211,20 Kč

Obvyklá cena **105 211,20 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 určená ze sjednaných cen	105 000,- 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 29. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1, č.j. 146 EX 531/20-85**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 201/23** - ostatní plocha o výměře 311 m², pozemku **p.č. 201/39** - ostatní plocha o výměře 512 m², a dále pozemku **p.č. 201/45** - ostatní plocha o výměře 130 m², vše v k.ú. Odolena Voda, obec Odolena Voda, 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

105 000,- Kč

Cena slovy: jednostopěttisíc 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.

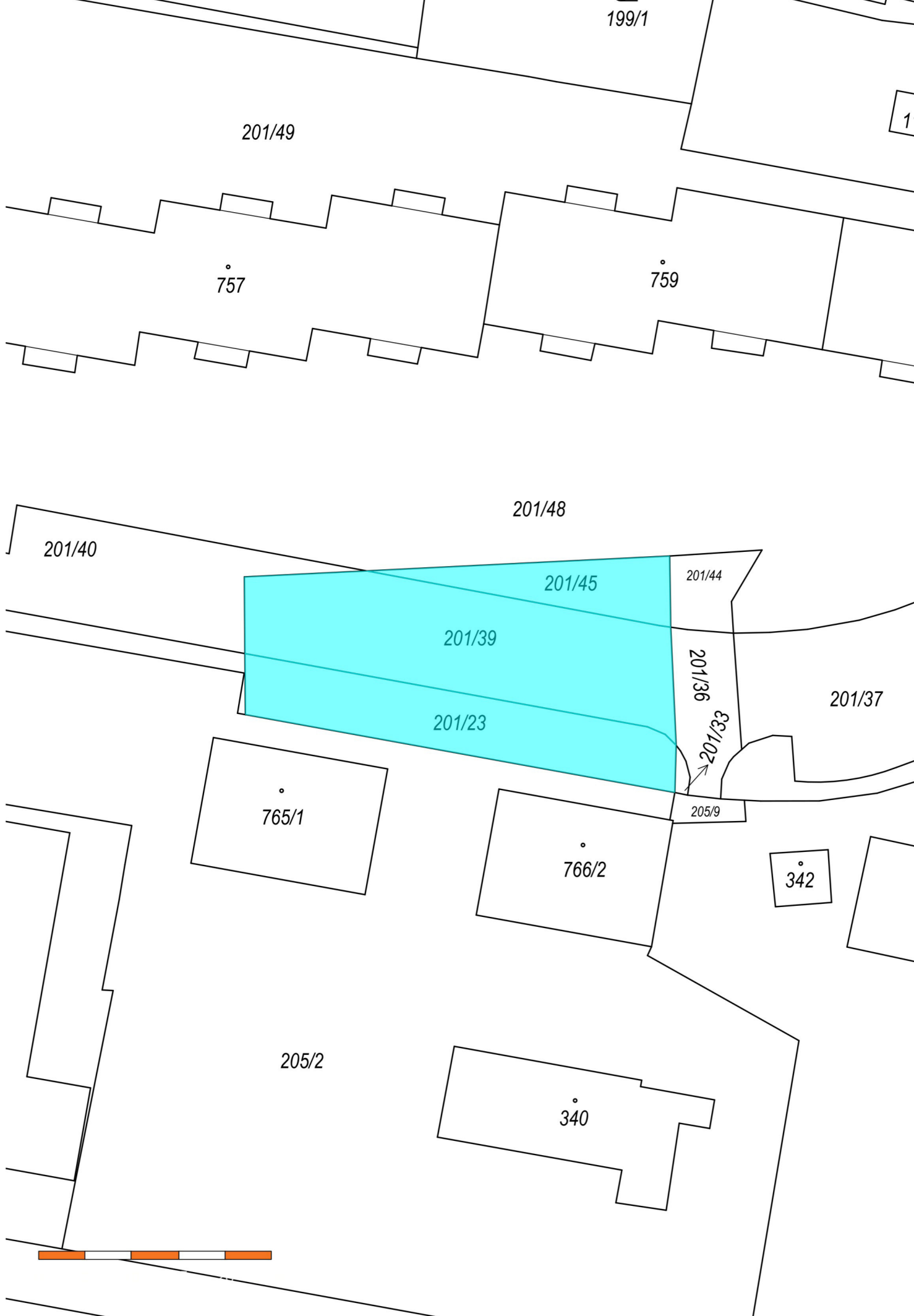
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





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 **045057/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 6. 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