



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

148 EX 254/24

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1965

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 6

Mgr. David Vybíral, LL.M., soudní exekutor

Vítězné náměstí 829/10

160 00 Praha 6

V Praze dne 7.května 2026

Věc: Aktualizace ceny obvyklé dle aktualizovaného usnesení ve věci EX 254/24, znalecký posudek ZP-039603/2025

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Poděbrady

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	15,00 m ²
Výměra pozemku:	89,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná rekreace Poděbrady		
Lokalita:	parc. č. St. 4665/30		
Popis:	Jedná se o zahrádku s chatkou v Poděbradech. Zahrádka má pozemek o velikosti 397 m ² , z toho 24 m ² zastavěná plocha a nádvoří, kde stojí chatka a zbytek je vedeno jako zahrada. Na pozemku je vlastní studna. Rozvody jsou natažené nad zemí až k chatce. Dále je zde udírna, 2 x WC (odpady jsou svedeny do trativodu), skleník a sklípek. Elektřina je rozvedená i v chatce. Elektřina je 200/380 V. Dále je zde automatická kapénková závlaha. Zahrádka má číslo 54 a stojí v zahrádkářské osadě č.7, V sadech, Poděbrady III		
Pozemek:	397,00 m ²		
Zastavěná plocha:	24,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 30.8.2024 (V-6487/2024-208)	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,90		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 900 000 Kč	0,81	1 539 000 Kč	

Název:	Rodinná rekreace Poděbrady		
Lokalita:	parc. č. St. 4650/87		
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se ve městě Poděbrady. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 370 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 17 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace, na které je podíl patřící k chatě.		
Pozemek:	370,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,90		
			Zdroj: realizovaný prodej z 26.3.2025 (V-2286/2025-208)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 785 000 Kč	0,81	1 445 850 Kč	

Název:	Rodinná rekreace Poděbrady		
Lokalita:	parc. č. St. 3017/33		
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se ve městě Poděbrady. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 94 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 12 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace v soukromém vlastnickém právu.		
Pozemek:	94,00 m ²		
Zastavěná plocha:	12,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,98		
			Zdroj: realizovaný prodej z 18.10.2024 (V-7810/2024-208)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 710 000 Kč	0,79	1 350 900 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 350 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 445 250 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 539 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		1 445 250 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 445 250,00
Riziko přístupu + část stavby na cizím pozemku	* 0,90	
	=	1 300 725,00
Odečet pozemku, který není předmětem ocenění	- 30 741,00	
	=	1 269 984,00
Výsledná porovnávací hodnota		1 269 984 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek Poděbrady

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Poděbrady, zdroj realizovaný prodej z 4.12.2024 (V-9321/2024-208)
Lokalita: parc. č. 4650/105
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 4650/105, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 181 m². K pozemku patří podíl na přístupovém pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
301 500	181	1 665,75	0,88	1 465,86

Název: Pozemek Poděbrady, zdroj realizovaný prodej z 27.1.2025 (V-595/2025-208)

Lokalita: parc. č. 4650/72

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 4650/72, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 235 m². K pozemku patří podíl na přístupovém pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03

úvaha zpracovatele ocenění -

1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
392 000	235	1 668,09	0,88	1 467,92

Název: Pozemek Poděbrady, zdroj realizovaný prodejem z 20.12.2024 (V-9852/2024-208)

Lokalita: parc. č. 1961

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 1961, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Celková výměra pozemku je 165 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
396 000	165	2 400,00	0,80	1 920,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 465,86 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 617,93 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 920,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3020/28	19	1 617,93		30 741
Celková výměra pozemků		19	Hodnota pozemků celkem		30 741

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 3017/40 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 3017/41 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemků parc. č. 3017/38 (zahrada), parc. č. 3017/42 (zahrada) a parc. č. 3017/43 (zahrada) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemcích parc. č. St. 3017/39 (LV 1885), parc. č. St. 3017/40 a parc. č. St. 3017/41, vše v kat. území Poděbrady, obec Poděbrady, část obce Poděbrady, okres Nymburk, zapsáno na LV 8323.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.269.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 3017/40 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 3017/41 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemků parc. č. 3017/38 (zahradka), parc. č. 3017/42 (zahradka) a parc. č. 3017/43 (zahradka) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, která stojí na pozemcích parc. č. St. 3017/39 (LV 1885), parc. č. St. 3017/40 a parc. č. St. 3017/41, vše v kat. území Poděbrady, obec Poděbrady, část obce Poděbrady, okres Nymburk, zapsáno na LV 8323.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.269.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.



JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.05.07
11:30:02 +02'00'

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel