

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 039603/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace Poděbrady pro exekuční řízení č.j. 148 EX 254/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 6, Mgr. David Vybíral, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA

1 302 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.6.2025

Vyhotoveno: V Praze 25.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je 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), parc. č. 3017/43 (zahrada) a parc. č. 3020/28 (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.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.6.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.5.2025 pod č.j. 148 EX 254/24-33.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 5.6.2025.

- list vlastnictví č. 8323 ze dne 5.5.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 13.5.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 13.5.2025.
- vyrozumění o ohledání ze dne 7.5.2025.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6487/2024-208. Podání k okamžiku 30.8.2024, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 059-NP07159,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2286/2025-208. Podání k okamžiku 26.3.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7810/2024-208. Podání k okamžiku 18.10.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Poděbrady, k.ú. Poděbrady
Adresa nemovité věci: Poděbrady, 290 01 Poděbrady

Místopis

Město Poděbrady se nachází ve Středočeském kraji, cca 23 km západně od města Chlumec nad Cidlinou, cca 15 km severozápadně od města Kolín a cca 7 km jihovýchodně od města Nymburk. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vyšší odborné školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Poděbrady v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Poděbrady, V zahrádkách” se nachází cca 820 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☒ ostatní				
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

parc. č. 3017/37 soukromí vlastníci

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s vlnitou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna chaty jsou plastová. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je přes pozemek v soukromém vlastnictví.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích St. 3017/40, parc. č. St. 3017/41 a parc. č. St. 3017/39 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. St. 3017/39 není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu soukromých vlastníků. Pozemky parc. č. 3017/38 (zahrada), parc. č. 3017/42 (zahrada), parc. č. 3017/43 (zahrada) a parc. č. 3020/28 (zahrada) navazují na výše zmíněné stavební pozemky a tvoří s nimi jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Na pozemcích se nachází mobilheim. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3017/37 ve vlastnickém právu soukromých vlastníků.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 5.6.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Zákres v KN neodpovídá skutečnosti.

Část stavby je na pozemku parc. č. St. 3017/39 ve vlastnickém právu soukromých vlastníků.

Nemovitá věc je přístupná přes pozemek ve vlastnickém právu soukromých vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. rekreace,
- velikost pozemku od 80 do 400 m²,
- lokalita Poděbrady.

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	 Zdroj: realizovaný prodej z 26.3.2025 (V-2286/2025-208)		
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		
1 785 000 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 nepevněné 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	
	Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
	1 710 000 Kč	0,79	1 350 900 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
18.10.2024
(V-7810/2024-208)

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
Výsledná porovnávací hodnota	1 300 725 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

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

1 300 725,- Kč

Porovnávací hodnota	1 300 725 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 302 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta dva tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- malý pozemek
- riziko přístupu,
- část stavby na cizím pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

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), parc. č. 3017/43 (zahrada) a parc. č. 3020/28 (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 **1.302.000,-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 (zahrada), parc. č. 3017/42 (zahrada), parc. č. 3017/43 (zahrada) a parc. č. 3020/28 (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.

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 **1.302.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 302 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta dva tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8323	5
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039603/2025.

V Praze 25.6.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.06.25
15:14:43 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 06:59:00

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 8323

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 148 EX-254/2024 -12 ze dne 14.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 20:04:55. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-2714/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha - západ

Povinnost k

Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760902/0991

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-1200/2024 -8 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 09:36:15. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-4143/2024-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-1200/2024 -13 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 09:36:15. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-4143/2024-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760902/0991

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-21766/2024 -13 ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 13:03:43. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-5253/2024-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-21766/2024 -16 ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 13:03:43. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Nymburk
Z-5253/2024-208

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 06:59:00

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 8323

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Ph.D., Havlíčkova 329, 276 01 Mělník
Povinnost k

Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760902/0991

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-378/2024 -19 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 10:58:56. Zápis proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Mělník**

Z-5537/2024-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník 031 EX-378/2024 -32 ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 10:59:04. Zápis proveden dne 28.11.2024; uloženo na prac. Nymburk**

Z-6685/2024-208

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
Povinnost k

Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760902/0991

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-8060/2024 - 12 ze dne 10.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 16:05:58. Zápis proveden dne 17.01.2025; uloženo na prac. Klatovy**

-

Z-287/2025-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-8060/2024 -24 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 21:29:19. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Nymburk**

Z-217/2025-208

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
Povinnost k

Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760902/0991

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-8042/2024 -11 ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 15:40:14. Zápis proveden dne 14.02.2025; uloženo na prac. Nymburk**

Z-169/2025-208

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 06:59:00

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 8323

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-8042/2024 -16, opravný 18 - opravný exekuční příkaz 099 EX 8042/2024-18 ze dne 11.02.2025, ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 15:40:14. Zápis proveden dne 14.02.2025; uloženo na prac. Nymburk
/-16, Z-169/2025-208

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 3017/40, Parcela: St. 3017/41, Parcela: 3017/38, Parcela: 3017/42, Parcela: 3017/43, Parcela: 3020/28
Stavba: bez čp/če na parc. St. 3017/39, St. 3017/40, St. 3017/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 189 EX-2213/2025 -15 ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2025 20:05:33. Zápis proveden dne 22.04.2025.

Z-1814/2025-208

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu**

OO-2/2024-208

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 09:13:55. Zápis proveden dne 19.12.2023.

V-8448/2023-208

Pro: Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady RČ/IČO: 760902/0991

o Smlouva kupní ze dne 03.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 13:09:09. Zápis proveden dne 25.06.2024.

V-4183/2024-208

Pro: Ferst Marek, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady RČ/IČO: 760902/0991

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3017/38	20700	4
3017/42	20700	56
3017/43	20700	17
3020/28	20700	19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2025 06:59:00

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 8323

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.05.2025 12:20:03

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.







