

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 013188/2025**

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

**o ceně podílu id. 1/8 na nemovité věci - pozemku p.č. 2156, zapsaného na LV číslo 805 katastrální území Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora**

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz)  
IČ: 42058171, DS: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5914/2025

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446  
Zenklova 2530/23  
180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 2824/13-68

**Počet stran:** 27, z toho 12 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 08.04.2025

**Vyhotoveno:** V Hranicích 05.05.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/8 na nemovité věci - pozemku p.č. 2156, zapsaného na LV číslo 805

katastrální území Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.04.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 22.03.2025, LV číslo 805, k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.**

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví 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 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 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.**”

**§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 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 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.:**

**§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 porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 předmět obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Nové Dvory, k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory

Adresa nemovité věci: Nové Dvory u Kutné Hory, 285 31 Nové Dvory

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Alena Červinková, Bylanská 59, 282 01 Český Brod, LV: 805, podíl: 1 / 8

Mgr. Josef Dvořák, Hájecká 123, 273 51 Červený Újezd, LV: 805, podíl: 1 / 8

Kateřina Kemrová, Žitomířská 742/22, 101 00 Praha 10, LV: 805, podíl: 1 / 8

Ing. Daniel Kubánek, Ludvíka Poděště 1928/11, 708 00 Ostrava, LV: 805, podíl: 1 / 16

Jaroslav Pilař, Ďáblická 736/48b, 182 00 Praha 8, LV: 805, podíl: 1 / 8

Radek Pilař, Ďáblická 736/48b, 182 00 Praha 8, LV: 805, podíl: 1 / 8

Vladimír Pilař, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, LV: 805, podíl: 1 / 16

Barbora Pilařová, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, LV: 805, podíl: 1 / 16

Jaroslav Radoměřský, Jiráskova 500, 281 51 Velký Osek, LV: 805, podíl: 1 / 16  
Jana Smíšková, Donovalská 1660/34, 149 00 Praha 4, LV: 805, podíl: 1 / 8

Omezení vlastnického práva

Typ

Na pozemku vázne věcné břemeno (podle listiny) pro ČEPRO, a.s. podle smlouvy ze dne 16.06.2014

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Smíšková Jana

Zahájení exekuce - Smíšková Jana

### **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek, se nachází na západním okraji obce mezi silnicí I/38 a místní silnicí, v části V Bojišti - viz přiložená mapka.

Jedná se o neoplocený, rovinný pozemek, užívaný jako pole. Pozemek p.č. 2156 je podle územního plánu využitelný jako AP - pole.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Povinná byla informována o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti, avšak neposkytla znalci součinnost - viz příloha.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek podíl 1/8

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

1. Věcné břemeno podíl 1/8

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek podíl 1/8

#### **2. Věcná břemena**

- 2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek                                      |
| Adresa předmětu ocenění: | Nové Dvory u Kutné Hory<br>285 31 Nové Dvory |
| LV:                      | 805                                          |
| Kraj:                    | Středočeský                                  |
| Okres:                   | Kutná Hora                                   |
| Obec:                    | Nové Dvory                                   |
| Katastrální území:       | Nové Dvory u Kutné Hory                      |
| Počet obyvatel:          | 919                                          |

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek podíl 1/8

##### Ocenění

##### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí: | 60,00%  |
| Celková úprava ceny:                               | 60,00 % |

| Název                                                                   | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|----------------------|
| orná půda                                                               | 2156           | 30100 | 4 939                    | 19,13                   | 60,00      | 30,61                   | 151 182,79           |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6                                      |                |       |                          |                         |            |                         |                      |
| Celkem:                                                                 |                |       | 4 939 m <sup>2</sup>     |                         |            |                         | <b>151 182,79</b>    |
| <b>Pozemek podíl 1/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |                |       |                          |                         |            | =                       | <b>151 182,79 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                         |                |       |                          |                         |            | *                       | 1 / 8                |

**Pozemek podíl 1/8 - cena zjištěná celkem** = **18 897,85 Kč**

### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

#### 1. Věcné břemeno podíl 1/8

Na pozemku vázne věcné břemeno (podle listiny) pro ČEPRO, a.s. podle smlouvy ze dne 16.06.2014.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno podíl 1/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

10 000,- Kč.

= 10 000,- Kč

\* 1 / 8

**Hodnota věcného břemene činí**

= 1 250,- Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek podíl 1/8

##### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

##### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. 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.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Pozemky</b>                                |
| <b>Lokalita:</b> | Nové Dvory u Kutné Hory a Jakub               |
| <b>Popis:</b>    | podání:<br>30.6.2023<br>cena:<br>6 615 000 Kč |

Kupní sml.:  
V-3592/2023-205 ( LISTINY )  
Listina ID:  
79163991010  
LV: 10327, 928, 10016, 724 k.ú.: 706078

|          | Plocha                                          | Cena/m2   | Cena       |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|------------|
| PARCELA: | 1235/3 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory | 7 178 m2  |            |
| 58       | 417 906                                         |           |            |
| PARCELA: | 1243 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory   | 30 404 m2 |            |
| 58       | 1 770 133                                       |           |            |
| PARCELA: | 1583 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory   | 12 127 m2 |            |
| 58       | 706 039                                         |           |            |
| PARCELA: | 1760 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory   | 15 168 m2 |            |
| 58       | 883 087                                         |           |            |
| PARCELA: | 1974 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory   | 10 857 m2 |            |
| 58       | 632 099                                         |           |            |
| PARCELA: | 2041 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory   | 20 643 m2 |            |
| 58       | 1 201 843                                       |           |            |
| PARCELA: | 1011 (orná půda), kú: Jakub                     | 2 772 m2  | 58 161 387 |
| PARCELA: | 1053 (orná půda), kú: Jakub                     | 5 620 m2  | 58 327 199 |
| PARCELA: | 867 (orná půda), kú: Jakub                      | 8 851 m2  | 58 515 309 |

**Koeficienty:**

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

| Cena      | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 6 615 000 | 113 620            | 58,22                    | 1,00           | 58,22                 |

**Název:** Pozemek  
**Lokalita:** Nové Dvory u Kutné Hory  
**Popis:** podání:  
9.2.2024  
cena:  
150 000 Kč  
Kupní sml.:  
V-759/2024-205 ( LISTINY )  
Listina ID:  
83230177010  
LV: 8 k.ú.: 706078

|          | Plocha                                        | Cena/m2  | Cena |
|----------|-----------------------------------------------|----------|------|
| PARCELA: | 2136 (orná půda), kú: Nové Dvory u Kutné Hory | 3 217 m2 |      |

47 150 000

**Koeficienty:**

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

| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 150 000               | 3 217                               | 46,63                                                    | 1,00                                      | <b>46,63</b>                                 |

**Název:** Pozemky

**Lokalita:** Malín

**Popis:** podání:  
7.8.2023  
cena:  
208 560 Kč  
Kupní sml.:  
V-4261/2023-205 ( LISTINY )  
Listina ID:  
79692370010  
LV: 10247 k.ú.: 678023

|          | <b>Plocha</b>                 | <b>Cena/m2</b> | <b>Cena</b> |
|----------|-------------------------------|----------------|-------------|
| PARCELA: | 544/16 (orná půda), kú: Malín | 9 m2 40        | 360         |
| PARCELA: | 544/17 (orná půda), kú: Malín | 5 205 m2 40    | 208 200     |

**Koeficienty:**

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

| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 208 200               | 5 214                               | 39,93                                                    | 1,00                                      | <b>39,93</b>                                 |

**Název:** Pozemky

**Lokalita:** Starý Kolín

**Popis:** podání:  
31.1.2025  
cena:  
208 682 Kč

Kupní sml.:  
V-878/2025-204 ( LISTINY )  
Listina ID:  
88940964010  
LV: 508 k.ú.: 755052

|          | Plocha                            | Cena/m2  | Cena |     |  |
|----------|-----------------------------------|----------|------|-----|--|
| PARCELA: | 2214 (orná půda), kú: Starý Kolín | 1 684 m2 | 49   | 83  |  |
| 314      |                                   |          |      |     |  |
| PARCELA: | 2414 (orná půda), kú: Starý Kolín | 2 534 m2 | 49   | 125 |  |
| 368      |                                   |          |      |     |  |

**Koeficienty:**

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

| Cena    | Výměra             | Jednotková cena          | Koeficient     | Upravená JC.          |
|---------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]  | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 208 682 | 4 218              | 49,47                    | 1,00           | 49,47                 |

**Název:** Pozemek  
**Lokalita:** Starý Kolín  
**Popis:** podání:  
21.3.2024  
cena:  
210 000 Kč  
Kupní sml.:  
V-2299/2024-204 ( LISTINY )  
Listina ID:  
83922593010  
LV: 546 k.ú.: 755052

|          | Plocha                            | Cena/m2  | Cena |     |  |
|----------|-----------------------------------|----------|------|-----|--|
| PARCELA: | 2320 (orná půda), kú: Starý Kolín | 4 210 m2 | 50   | 210 |  |
| 000      |                                   |          |      |     |  |

**Koeficienty:**

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

| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|------|--------|-----------------|------------|--------------|
|------|--------|-----------------|------------|--------------|

|         |                    |                          |                |                       |
|---------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [ Kč ]  | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 210 000 | 4 210              | 49,88                    | 1,00           | <b>49,88</b>          |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 39,93 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 48,83 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 58,22 Kč/m <sup>2</sup> |

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda                     | 2156       | 4 939                        | 48,83                                       |                          | 241 171                           |
| Vlastnický podíl              |            |                              | *                                           | 1 / 8                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>4 939</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>30 146</b>                     |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

Na pozemku vázne věcné břemeno (podle listiny) pro ČEPRO, a.s. podle smlouvy ze dne 16.06.2014.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

|                                                                               |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                               | 10 000,- Kč.         |
| <b>Věcné břemeno podíl 1/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | <b>= 10 000,- Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                               | * 1 / 8              |
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b>                                           | <b>= 1 250,- Kč</b>  |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Pozemek podíl 1/8                                 | 18 897,90 Kč        |
| Ocenění - celkem:                                    | <b>18 897,90 Kč</b> |
| <b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>    |                     |
| 1. Věcné břemeno podíl 1/8                           | -1 250,- Kč         |
| Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: | <b>-1 250,- Kč</b>  |
| Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:   | <b>17 647,90 Kč</b> |
| <b>Cena zjištěná - celkem:</b>                       | <b>17 647,90 Kč</b> |
| <b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:</b>       | <b>17 650,- Kč</b>  |

slovy: Sedmnáct tisíc šest set padesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**17 650 Kč**

slovy: Sedmnáct tisíc šest set padesát Kč

### **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek podíl 1/8

30 146,40 Kč

#### **2. Věcná břemena**

2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

1 250,- Kč

**Hodnota pozemku**

**30 150 Kč**

**Věcné břemeno**

**1 250 Kč**

**Obvyklá cena**

**28 900 Kč**

slovy: Dvacet osm tisíc devět set Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/8 na nemovité věci - pozemku p.č. 2156, zapsaného na LV číslo 805

katastrální území Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo věcného břemene (podle listiny) pro ČEPRO, a.s. podle smlouvy ze dne 16.06.2014.

**Obvyklá cena**

**28 900 Kč**

slovy: Dvacet osm tisíc devět set Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 5 |
| Snímek katastrální mapy      | 1 |
| Územní plán                  | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti  | 1 |
| Dopis o sdělení prohlídky    | 3 |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5914/2025.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013188/2025.

V Hranicích 05.05.2025

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

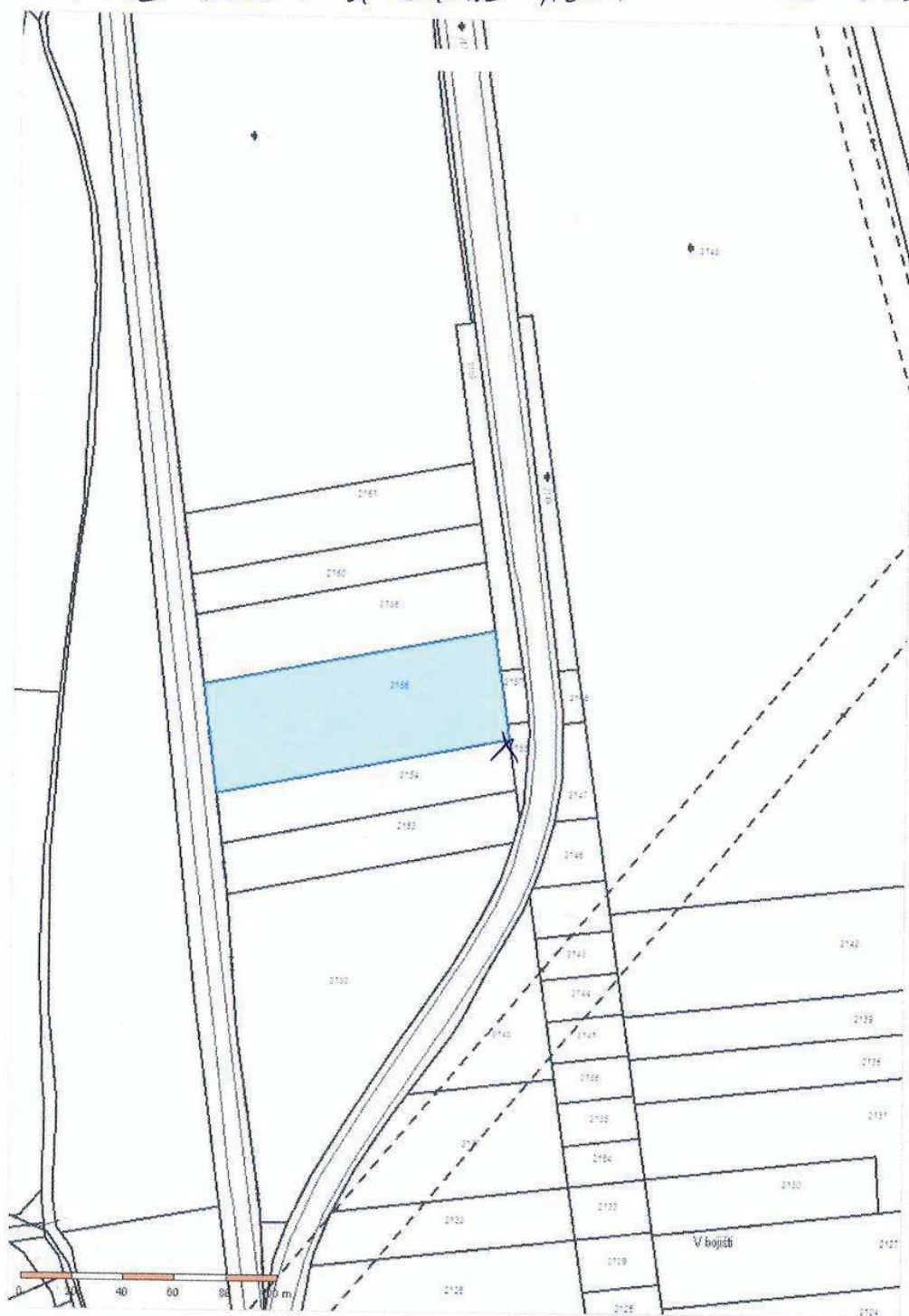
# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 013188/2025**

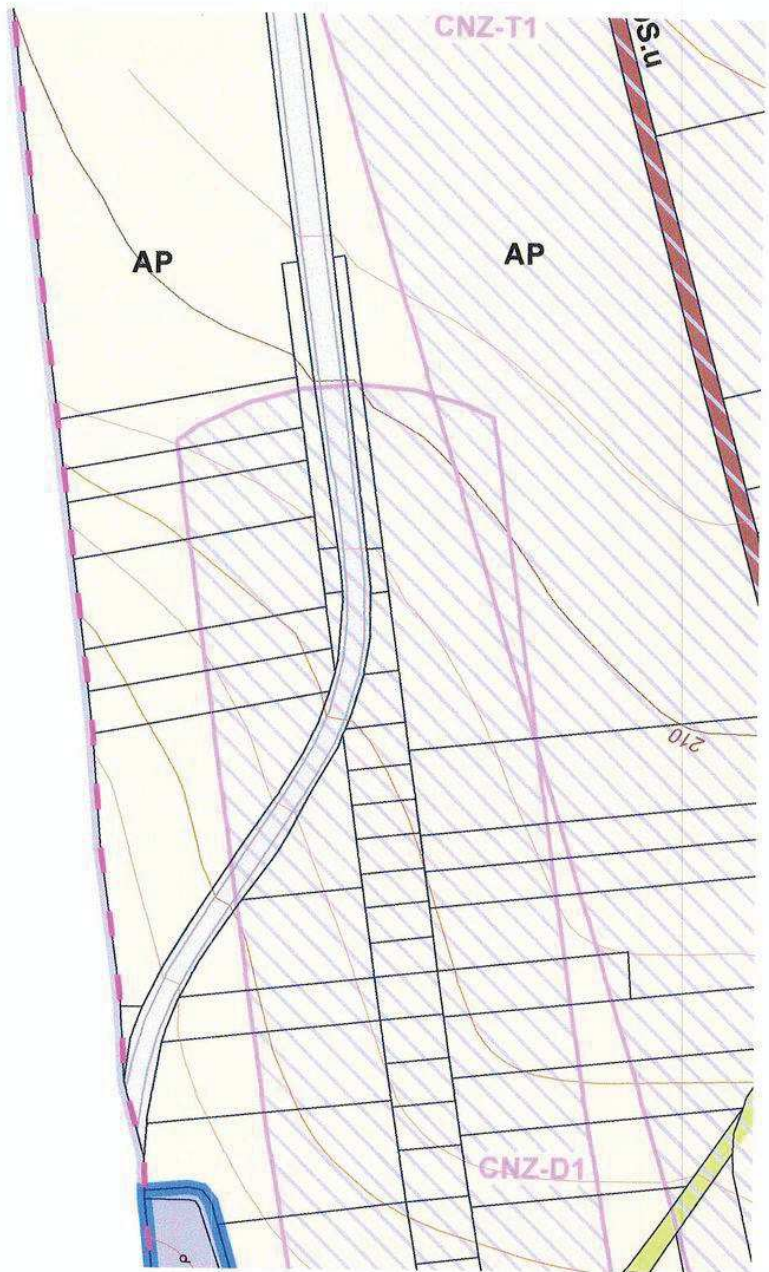
| počet stran A4 v příloze:    |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 5 |
| Snímek katastrální mapy      | 1 |
| Územní plán                  | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti  | 1 |
| Dopis o sdělení prohlídky    | 3 |

NOVÉ DVORY U KUTNÉ HORY

LV 805



GPS 49.96204, 15.31486



## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav

návrh

k.ú. Malín  
(Město Kutná Hora)



|      |      |                                                          |
|------|------|----------------------------------------------------------|
| BH   |      | BYDLENÍ HROMADNÉ                                         |
| BI   | BI   | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ                                     |
| BV   |      | BYDLENÍ VENKOVSKÉ                                        |
| RZ   |      | REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY                              |
| OV   | OV   | OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ                                |
| OS   | OS   | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT                                |
| OH   |      | OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY                             |
| VL   |      | VÝROBA LEHKÁ                                             |
|      | VD   | VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY                                   |
|      | VZ   | VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ                             |
| PP   | PP   | VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH |
| PZ   |      | VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ           |
| ZZ   |      | ZELEŇ - ZAHRADY A SADY                                   |
| ZP   |      | ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU                              |
| TW   |      | VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ                                       |
| TE   |      | ENERGETIKA                                               |
| DS   |      | DOPRAVA SILNIČNÍ                                         |
| DS.m | DS.m | DOPRAVA SILNIČNÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE                     |
| DS.u | DS.u | DOPRAVA SILNIČNÍ - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE                    |
| DD   |      | DOPRAVA DRÁŽNÍ                                           |
| WT   |      | VODNÍ PLOCHY A TOKY                                      |
| AP   |      | POLE                                                     |
| AL   | AL   | LOUKY A PASTVINY                                         |
| LE   |      | LESNÍ                                                    |
| MN.p | MN.p | SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY          |
|      | MN.r | SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - REKREACE NEPOBYTOVÁ        |

k.ú. Kutná  
(Město Kutná)

