

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: 27574/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 113/1 (LV č. 739), na pozemku p.č. St. 113/2 a na pozemku p.č. St. 113/4, včetně pozemku p.č. St. 113/2 - zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku p.č. St. 113/4 - zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku p.č. 369/12 - orná půda, pozemku p.č. 369/29 - orná půda, pozemku p.č. 369/30 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/39 - orná půda, pozemku p.č. 369/48 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/49 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/50 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/51 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/52 - ostatní plocha, pozemku p.č. 369/54 - orná půda, pozemku p.č. 623 - ostatní plocha, pozemku p.č. 636 - ostatní plocha a pozemku p.č. 637 - ostatní plocha, vše v k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 21/25-43

Číslo položky v evidenci posudků:

090943/2025

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 26. 11. 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 12. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6**, č.j. **174 EX 21/25-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 113/1 (LV č. 739), na pozemku p.č. St. 113/2 a na pozemku p.č. St. 113/4, včetně pozemku **p.č. St. 113/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. St. 113/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. 369/12** - orná půda o výměře 1.014 m², pozemku **p.č. 369/29** - orná půda o výměře 168 m², pozemku **p.č. 369/30** - ostatní plocha o výměře 696 m², pozemku **p.č. 369/39** - orná půda o výměře 274 m², pozemku **p.č. 369/48** - ostatní plocha o výměře 89 m², pozemku **p.č. 369/49** - ostatní plocha o výměře 419 m², pozemku **p.č. 369/50** - ostatní plocha o výměře 519 m², pozemku **p.č. 369/51** - ostatní plocha o výměře 58 m², pozemku **p.č. 369/52** - ostatní plocha o výměře 3.250 m², pozemku **p.č. 369/54** - orná půda o výměře 12.031 m², pozemku **p.č. 623** - ostatní plocha o výměře 364 m², pozemku **p.č. 636** - ostatní plocha o výměře 46 m² a pozemku **p.č. 637** - ostatní plocha o výměře 743 m², vše v k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno.

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. **174 EX 21/25-43**. 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. 1342, pro k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 23.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 26. 11. 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 Velvary týkající se oceňované lokality.

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 26. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 82.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 setřizeny, 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, sdělené účastníkem místního šetření.

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	Kladno
Obec	Velvary
Katastrální území	Velká Bučina (779954)
Část obce	Velká Bučina
Počet obyvatel	3 048
List vlastnictví číslo	1342
Vlastník	VAGRO spol. s r.o. Kunětická 2534/2, Vinohrady, 12000 Praha 2

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 113/1 (LV č. 739), na pozemku p.č. St. 113/2 a na pozemku p.č. St. 113/4, včetně pozemku **p.č. St. 113/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. St. 113/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. 369/12** - orná půda o výměře 1.014 m², pozemku **p.č. 369/29** - orná půda o výměře 168 m², pozemku **p.č. 369/30** - ostatní plocha o výměře 696 m², pozemku **p.č. 369/39** - orná půda o výměře 274 m², pozemku **p.č. 369/48** - ostatní plocha o výměře 89 m², pozemku **p.č. 369/49** - ostatní plocha o výměře 419 m², pozemku **p.č. 369/50** - ostatní plocha o výměře 519 m², pozemku **p.č. 369/51** - ostatní plocha o výměře 58 m², pozemku **p.č. 369/52** - ostatní plocha o výměře 3.250 m², pozemku **p.č. 369/54** - orná půda o výměře 12.031 m², pozemku **p.č. 623** - ostatní plocha o výměře 364 m², pozemku **p.č. 636** - ostatní plocha o výměře 46 m², a dále pozemku **p.č. 637** - ostatní plocha o výměře 743 m², vše v k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno.

Pozemek pod částí objektu, p.č. St. 113/1, není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Jedná se o ocenění původního zemědělského areálu, který je situován v odlehlé části města Velvary, v zastavěné, okrajové části místní části s názvem Velká Bučina. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 582 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a dále přes vnitroareálové pozemky p.č. 369/5 - ostatní plocha, p.č. 369/46 - ostatní plocha, p.č. 635 - ostatní plocha a p.č. 369/47 - ostatní plocha, které jsou v podílovém vlastnictví povinného, ale nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

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

Dle platného územního plánu města Velvary (zveřejněného na aktuálních www stránkách města je areál veden v plochách stávajících „území nerušící výroby a služeb“. Pozemek p.č. 369/54 je veden v plochách stávajících „území zemědělské půdy“.

Areál sestává z těchto staveb:**A) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích p.č. St. 113/1 (LV č. 739), p.č. St. 113/2 a p.č. St. 113/4**

Jedná se o přízemní, zděný objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru a je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké, z části chybí	
Vnitřní obklady keramické:	*	
Schody:	*	
Dveře:	ocelové	
Vrata:	ocelová	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

B) Objekt původní vrátnice, na pozemcích p.č. 369/39 a p.č. 369/12

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	pultový
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů:	stříkané
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	*
Okna:	dřevěná kastlová
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba ve špatném stavu.

C) Objekt původního skladu, na pozemcích p.č. 369/39 a p.č. 369/12

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a navazuje na původní stavbu vrátnice vpravo.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	pultový
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů:	stříkané, část chybí
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
Okna:	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

D) Objekt původního skladu, na pozemcích p.č. 369/48 a p.č. 623

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	-
Krov, střecha:	pultový
Krytiny střech:	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce:	*
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	-
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	*
Okna:	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- původní betonová a panelová silážní jáma zapuštěná (z části situována na pozemku p.č. 635, který není předmětem ocenění)
- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
- oplocení - zídka
- oplocení - dřevěné sloupky s vyzdívkou
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z kari sítě
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy - betonové
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 jednájí 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 „zemědělského areálu“

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 zastavěné plochy stavby hlavní (v našem konkrétním případě zastavěná plocha stavby hlavní činí 869 m²).

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení 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. podřadné, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Bratkovice u Velvar, okres Kladno

Pozemek: **St. 147, LV 321** Součástí je stavba: **Bratkovice, č.p. 25, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.990.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 13:01:15. Zápis proveden dne 08.04.2025.

V-805/2025-231

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

pozemky: **St. 147, LV 321** Součástí je stavba: **Bratkovice, č.p. 25, zem.stav; 366/2, LV 321**

2. Objekt, k.ú. Postoloprty, okres Louny

Pozemek: **1318/3, LV 2432** Součástí je stavba: **Postoloprty, č.p. 681, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2025 15:18:10. Zápis proveden dne 28.08.2025.

V-2343/2025-507

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

pozemky: **1318/3, LV 2432** Součástí je stavba: **Postoloprty, č.p. 681, zem.stav; 1318/4, LV 2432; 1318/22, LV 2432; 1318/23, LV 2432; 1320, LV 2432; 1797/13, LV 2432**

3. Objekt, k.ú. Hořín, okres Mělník

Pozemek: **411, LV 635** Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 11:10:56. Zápis proveden dne 22.01.2024.

V-8515/2023-206

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

pozemky: **411, LV 635** Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb; 413, LV 635**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Bratkovice u Velvar, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	15 990 000,– Kč	
Plocha (P)	1 070,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	14.611 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	17.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	10 291,96 Kč	

2. Objekt, k.ú. Postoloprty, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,- Kč	
Plocha (P)	916,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	4.175 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	6.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	11 424,41 Kč	

3. Objekt, k.ú. Hořín, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	15 000 000,- Kč	
Plocha (P)	1 039,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	4.365 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	22.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	10 991,98 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		10 291,96 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	10 902,78 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		11 424,41 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	10 900,- Kč
Plocha	P	869,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	9 472 100,- Kč
Obvyklá cena		9 472 100,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemku v ÚP jako „území zemědělské půdy“

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 vymezení 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. podřadné, 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 umístně pozemku intravilán/extravilán a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Velká Bučina, okres Kladno**

Pozemek: 318/1, LV 1304

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

999.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2024 09:05:43. Zápis proveden dne 27.11.2024.

V-3398/2024-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 318/1, LV 1304

2. Pozemky, k.ú. Velká Bučina, okres Kladno

Pozemek: 511, LV 1058

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

670.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 08:50:14. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Slaný

V-912/2025-231

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

pozemky:

511, LV 1058; 654/14, LV 341 k.ú. Olovnice; 655/13, LV 341 k.ú. Olovnice; 661/1, LV 341 k.ú. Olovnice; 661/5, LV 341 k.ú. Olovnice

3. Pozemky, k.ú. Ješín, okres Kladno

Pozemek: 707, LV 81

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:00:14. Zápis proveden dne 03.01.2025.

V-3820/2024-231

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

pozemky:

530, LV 81; 621, LV 81; 707, LV 81

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Velká Bučina, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	999 000,– Kč	
Výměra (V)	16 814,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	6.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	56,86 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Velká Bučina, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	670 000,- Kč	
Výměra (V)	17 470,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	26.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,61 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Ješín, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,- Kč	
Výměra (V)	87 953,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{datum realizace}</i>	0,95	11.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	38,30 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		38,30 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	45,92 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		56,86 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	46,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	46,- Kč
Obvyklá cena		46,- Kč

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemku v ÚP jako „území nerušící výroby“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Kamenný Újezd, okres Kladno

Pozemek: **104/129, LV 540**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 08:03:04. Zápis proveden dne 02.07.2024.

V-1714/2024-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **104/129, LV 540; 631, LV 540**

2. Pozemek, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsí, okres Mělník

Pozemek: **1427, LV 467**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2024.

V-4173/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1427, LV 467**

3. Pozemek, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsí, okres Mělník

Pozemek: **1428, LV 600**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.03.2025.

V-8584/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1428, LV 600**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Kamenný Újezd, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,- Kč	
Výměra (V)	4 718,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	10.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 450,21 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsí, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,- Kč	
Výměra (V)	6 447,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,95	25.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 061,29 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsí, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	6 000 000,- Kč	
Výměra (V)	5 782,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	23.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 058,88 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		1 058,88 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	1 190,13 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 450,21 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 190,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 190,- Kč

Obvyklá cena **1 190,- Kč**

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 18.9.2002

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení údržby a úprav podzemního telekomunikačního vedení v rozsahu geometrického plánu č. 73-10/2001, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.9.2002, právní účinky ke dni 21.10.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice
- společnosti: GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3
- společnosti: SUPTel a.s., Hřbitovní 1322/15, Doubravka, 312 00 Plzeň
- společnosti: Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5

a vázne na:

- pozemek p.č. 369/54

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

V. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 18.12.2002

Jedná se o ocenění věcného břemene údržby a úprav podzemního telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 73-10/2001, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.12.2002, právní účinky ke dni 28.1.2003. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice
- společnosti: GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3
- společnosti: SUPTel a.s., Hřbitovní 1322/15, Doubravka, 312 00 Plzeň
- společnosti: Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5

a vázne na:

- pozemek p.č. 369/54

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- 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.

Obvyklá cena areálu (areálu jako celku, tj. stavby a pozemky ve funkčním užitném celku)	9 472 000,- Kč
---	----------------

Pozemky p.č. St. 113/1, p.č. 369/5, p.č. 369/46, p.č. 369/47 a p.č. 635 (LV 739)	
Výměra pozemků	1.112 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 190,- Kč
Obvyklá cena pozemků (zaokrouhlo)	1 323 000,- Kč

Obvyklá cena areálu po odečtení ceny pozemků p.č. St. 113/1, p.č. 369/5, p.č. 369/46, p.č. 369/47 a p.č. 635 (LV 739) (9 472 000,- Kč - 1 323 000,- Kč = 8 149 000,- Kč)	
Obvyklá cena areálu	8 149 000,- Kč

Pozemek zemědělský p.č. 369/54	
Výměra pozemku	12.031 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	46,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhlo)	555 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	8 704 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 20 000,- 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 15. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 21/25-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 113/1 (LV č. 739), na pozemku p.č. St. 113/2 a na pozemku p.č. St. 113/4, včetně pozemku **p.č. St. 113/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. St. 113/4** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav), pozemku **p.č. 369/12** - orná půda o výměře 1.014 m², pozemku **p.č. 369/29** - orná půda o výměře 168 m², pozemku **p.č. 369/30** - ostatní plocha o výměře 696 m², pozemku **p.č. 369/39** - orná půda o výměře 274 m², pozemku **p.č. 369/48** - ostatní plocha o výměře 89 m², pozemku **p.č. 369/49** - ostatní plocha o výměře 419 m², pozemku **p.č. 369/50** - ostatní plocha o výměře 519 m², pozemku **p.č. 369/51** - ostatní plocha o výměře 58 m², pozemku **p.č. 369/52** - ostatní plocha o výměře 3.250 m², pozemku **p.č. 369/54** - orná půda o výměře 12.031 m², pozemku **p.č. 623** - ostatní plocha o výměře 364 m², pozemku **p.č. 636** - ostatní plocha o výměře 46 m² a pozemku **p.č. 637** - ostatní plocha o výměře 743 m², vše v k.ú. Velká Bučina, obec Velvary, okres Kladno.

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

8 704 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmmilionůsedmsetčtyřitisíce Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

8 684 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmmilionůšestsetsohdesátčtyřitisíc 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 16 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

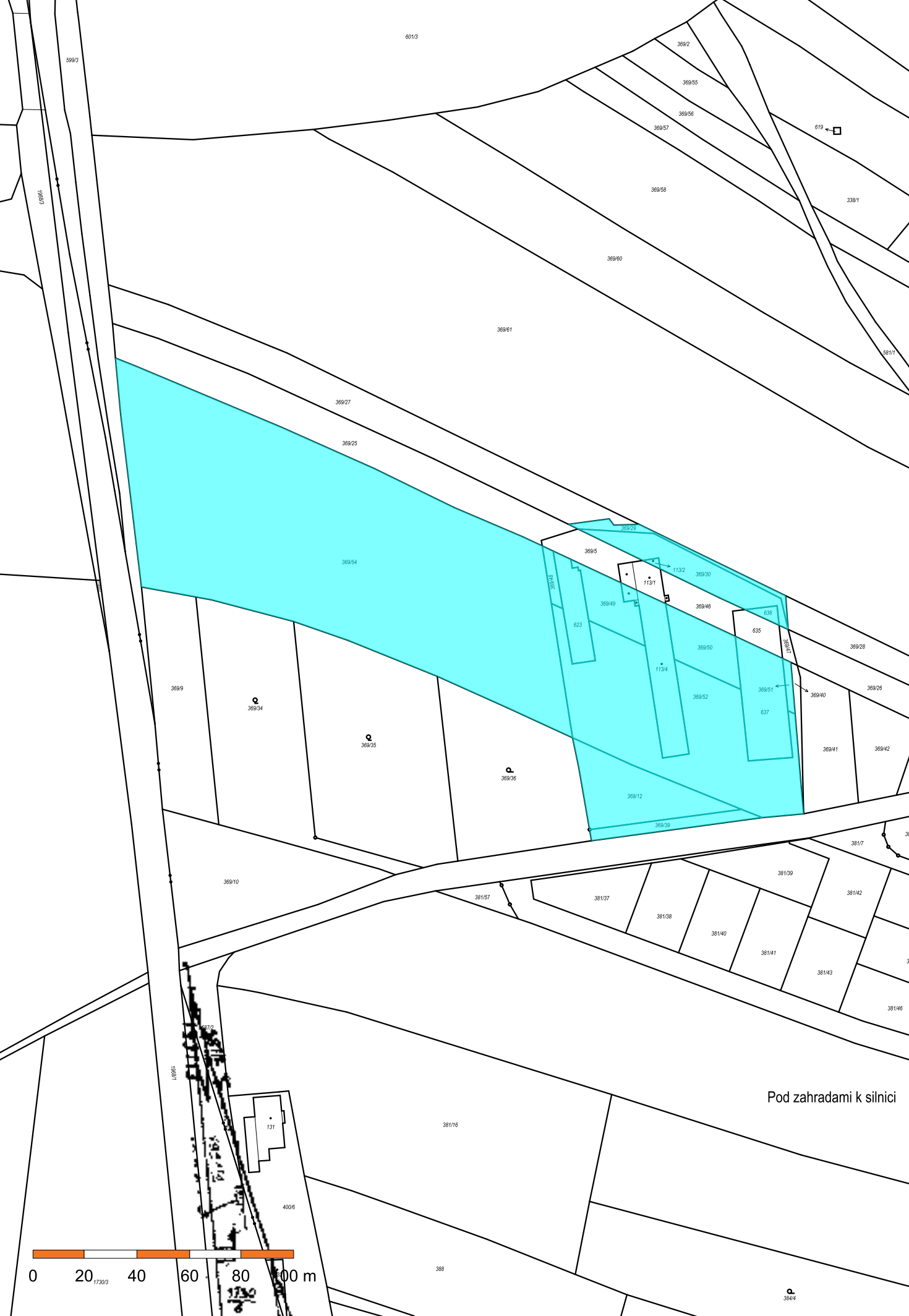
Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace







Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

VAGRO spol. s r.o.
rok narození : 28399358
Kunětická 2534/2
120 00 Praha 2

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 26.11.2025, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.11.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 21-25**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1606958551
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 21.11.2025 v 15:55:44

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: VAGRO spol. s r.o., Kunětická 2534/2, Vinohrady, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: 46k9met
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 21/25
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 21/25
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

18.11.2025 v 10:12:27 EV0: Datová zpráva byla podána.
18.11.2025 v 10:12:28 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
21.11.2025 v 15:55:44 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1606958541
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 18.11.2025 v 16:50:57

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

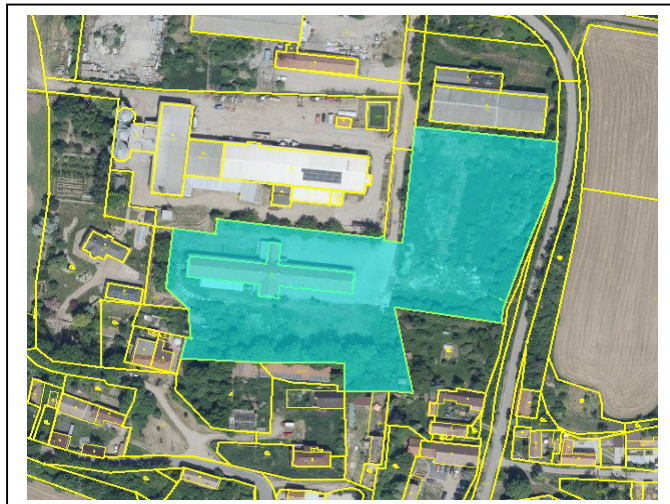
Adresát: JUDr. Mgr. Michal Pospíšil, Ph.D., advokát, Trojská 334/50, Troja, 18200 Praha 8, CZ
ID schránky: zt9ahc6
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 21/25
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 21/25
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

18.11.2025 v 10:13:18 EV0: Datová zpráva byla podána.
18.11.2025 v 10:13:18 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
18.11.2025 v 16:50:57 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 147, LV 321** Součástí je stavba: **Bratkovice, č.p. 25, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

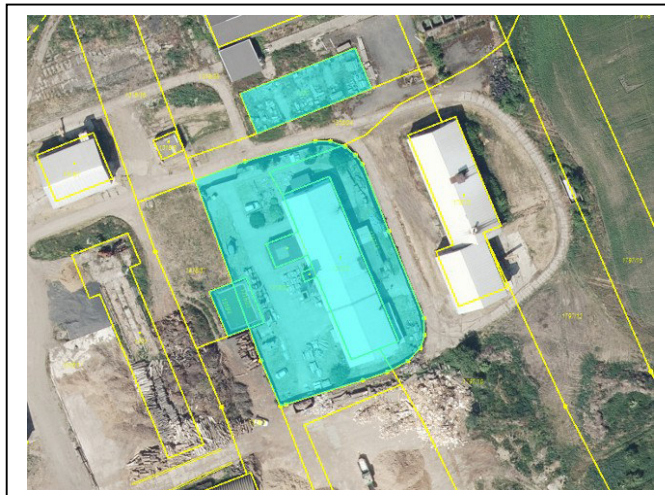
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 13:01:15. Zápis
proveden dne 08.04.2025.**

V-805/2025-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 147, LV 321 Součástí je stavba: Bratkovice, č.p. 25, zem.stav; 366/2, LV 321**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **1318/3, LV 2432** Součástí je stavba: **Postoloprty, č.p. 681, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2025 15:18:10. Zápis proveden dne 28.08.2025.

V-2343/2025-507

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

pozemky:

1318/3, LV 2432 Součástí je stavba: **Postoloprty, č.p. 681, zem.stav; 1318/4, LV 2432; 1318/22, LV 2432; 1318/23, LV 2432; 1320, LV 2432; 1797/13, LV 2432**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **411, LV 635** Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

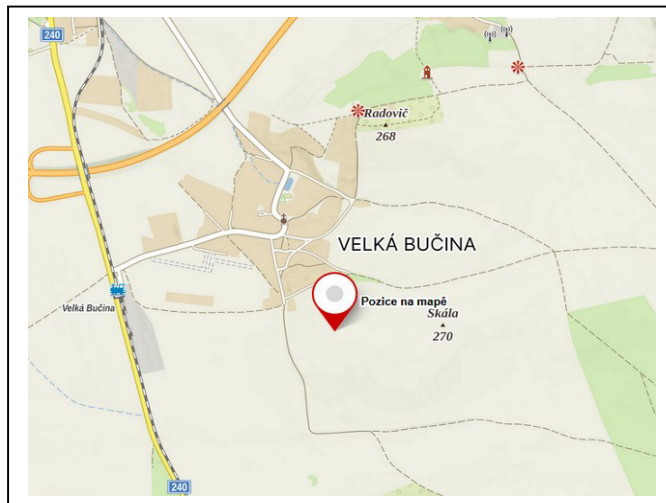
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 11:10:56. Zápis proveden dne 22.01.2024.

V-8515/2023-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **411, LV 635** Součástí je stavba: **bez čp/če, tech.vyb**; **413, LV 635**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **318/1, LV 1304**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

999.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2024 09:05:43. Zápis proveden dne 27.11.2024.

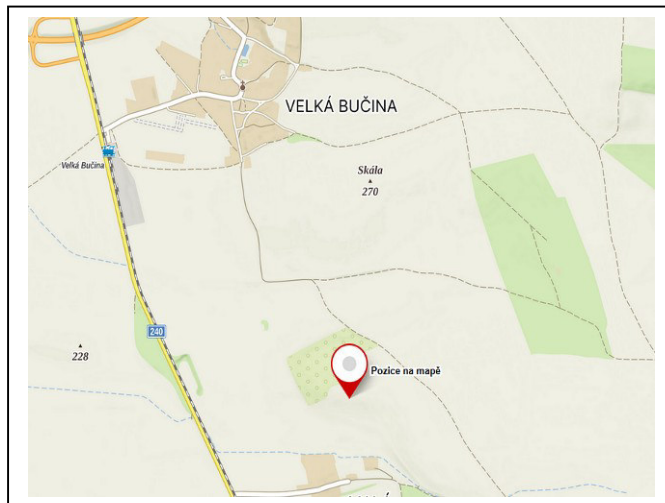
Číslo řízení

V-3398/2024-231

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

318/1, LV 1304

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **511, LV 1058**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

670.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 08:50:14. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Slaný

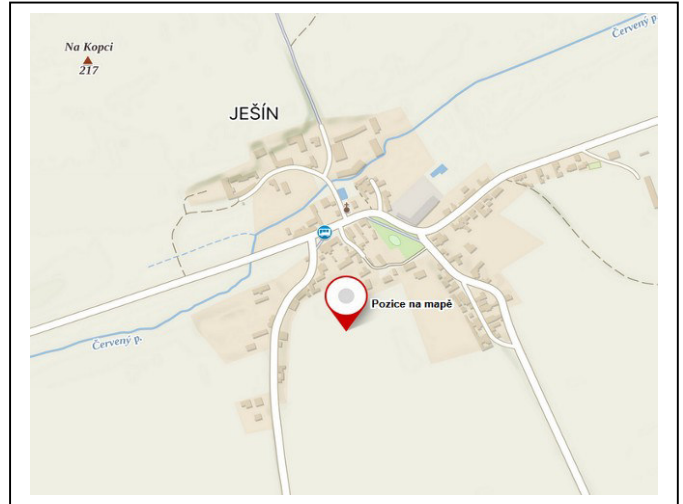
V-912/2025-231

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

pozemky:

511, LV 1058; 654/14, LV 341 k.ú. Olovnice; 655/13, LV 341 k.ú. Olovnice; 661/1, LV 341 k.ú. Olovnice; 661/5, LV 341 k.ú. Olovnice

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **707, LV 81**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

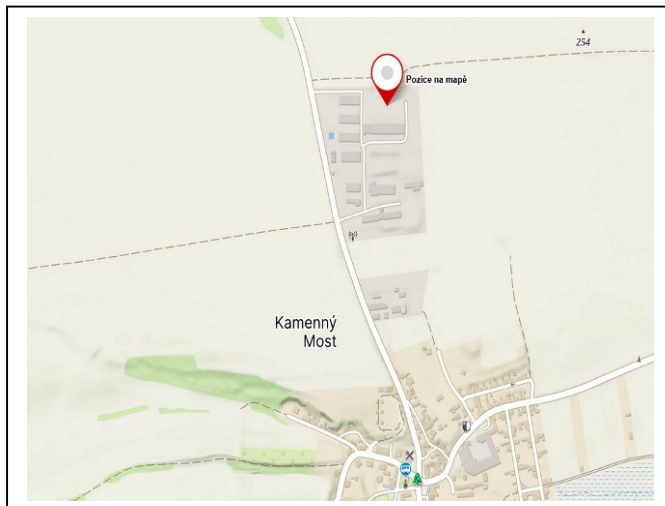
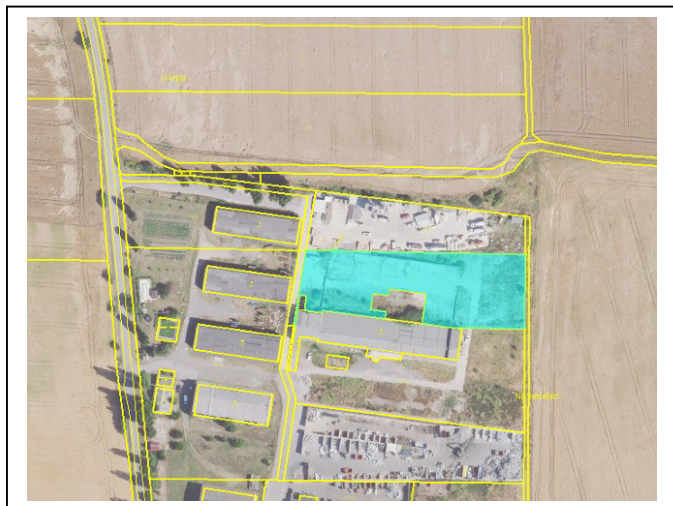
Smlouva kupní ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:00:14. Zápis proveden dne 03.01.2025.

V-3820/2024-231

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

530, LV 81; 621, LV 81; 707, LV 81

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **104/129, LV 540**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

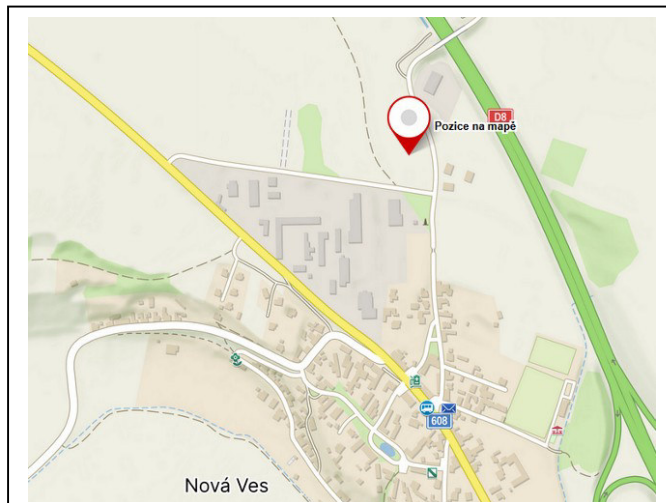
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 08:03:04. Zápis proveden dne 02.07.2024.

V-1714/2024-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **104/129, LV 540; 631, LV 540**

Porovnatelný vzorek č. 8



Pozemek: **1427, LV 467**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

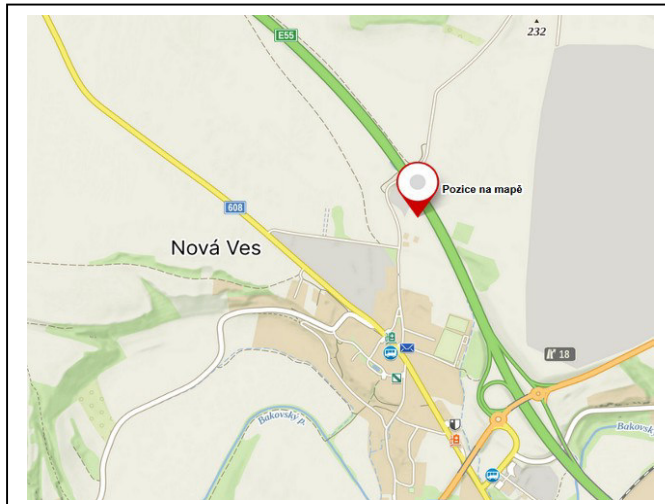
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 08:00:00. Zápis
proveden dne 05.08.2024.**

V-4173/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1427, LV 467**

Porovnatelný vzorek č. 9



Pozemek: **1428, LV 600**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.03.2025.

V-8584/2024-206

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

1428, LV 600

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 **090943/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 12. 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