

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 084234/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/34 na nemovité věci - pozemku p.č. St. 1810/1, zapsaného na LV číslo 11980 katastrální území Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602778374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5979/2025

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

Číslo jednací: 132 EX 1107/11-147

Počet stran: 31, z toho 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.11.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 24.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/34 na nemovité věci - pozemku p.č. St. 1810/1, zapsaného na LV číslo 11980

katastrální území Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk

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 nejnižší 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 žádné 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 04.11.2025.

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 k datu 22.10.2025, LV číslo 11980, k.ú. Lysá nad Labem
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z 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 prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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 směnny 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 Nymburk, obec Lysá nad Labem, k.ú. Lysá nad Labem

Adresa nemovité věci: Husovo nám., 289 22 Lysá nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

František Adamec, K Borku 337/16, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Beneš Jaroslav a Benešová Daniela, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Irena Blašková, Sadová 2111, 288 02 Nymburk, LV: 11980, podíl: 1 / 68

Miroslav Brada, Husovo náměstí 1552/9, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Jana Burianová, Vichrova 1911, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 9 / 340

Marcela Chloupková, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Černý Miroslav a Černá Jaroslava, Jedličkova 1469/5, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980,

podíl: 2 / 34

SJ Dlouhý Karel a Dlouhá Hana, Husovo náměstí 1551/8, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Dušek Josef a Dušková Helena, Husovo náměstí 1552/9, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Antonín Fiala, č. p. 110, 399 01 Božetice, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Hana Hajná, Husovo náměstí 1552/9, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Helmich Miroslav , Ing. a Helmichová Miluše, Husovo náměstí 1551/8, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 2 / 34

Mgr. Věra Kindlová, Stržiště 364/4, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Mgr.Ph.D. Jan Kohout, Přívozní 1600/2b, 170 00 Praha 7, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Alena Kolářská, Sojovická 638/90, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Miloš Kopal, Mírová 175/10, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Michaela Kopejtková, Husovo náměstí 1551/8, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Jan Košar, Jedličkova 1469/5, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 68

Zuzana Křížová, Jedličkova 1468/3, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Lapka Richard a Lapková Eva, Kpt. Jaroše 1702/44, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 340

Jaroslava Majdlochová, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Olga Otavová, Husovo náměstí 1553/10, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Vojtěch Rakušan, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 68

Barbora Rakušanová, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 68

SJ Rek Jaroslav a Reková Radka, Pstruhová 2576, 288 02 Nymburk, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Tomáš Snížek, Jedličkova 1470/7, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Miloslava Šimanovská, Jedličkova 1469/5, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Škoch Miloslav , Ing. a Škochová Blažena, Husovo náměstí 1553/10, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Ing. Josef Šlapák, Husovo náměstí 1553/10, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Švadlenka Zdeněk a Švadlenková Jaroslava, Husovo náměstí 1552/9, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

JUDr. Yveta Vlčková, Březinova 485/18, 186 00 Praha 8, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Milan 5508171735 Vodička, č. p. 36, 293 01 Řepov, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Volštát Josef a Volštátová Ladislava, Husovo náměstí 1552/9, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

Marek Voříšek, Okrsek 106/23, 289 22 Lysá nad Labem, LV: 11980, podíl: 1 / 34

SJ Votoček Petr a Votavová Světlana , Ing., LV: 11980, podíl: 1 / 34

Votoček Petr, náměstí 5. května 2/12, 250 88 Čelákovice

Votavová Světlana , Ing., Dr. B. Šmerala 1422, 399 01 Milevsko

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 v blízkosti Husova náměstí za domy č.p. 1551, 1552.1553 a p.č. 1707 a 1709 - viz přiložená mapka.

Pozemek je rovinatý, a je částečně užívaný jako přístup k řadovým garážím a částečně jako hřiště. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty. Zpevněné plochy jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem ocenění. Pozemek je podle územního plánu využitelný jako SC - plochy smíšené obytné.

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 1/34
2. Trvalé porosty podíl 1/34

Obsah ocenění na tržních principech

1. **Hodnota pozemků**
 - 1.1. Pozemek podíl 1/34

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 podíl 1/34
Adresa předmětu ocenění:	Husovo nám. 289 22 Lysá nad Labem
LV:	11980
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Lysá nad Labem
Katastrální území:	Lysá nad Labem
Počet obyvatel:	10 062

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 073,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 852,00\ Kč/m^2}$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Přes pozemek je přístup ke garážím, což limituje jeho případné využití.	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav -	IV	1,00

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | IV | 1,06 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,935}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního	IV	0,03

pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Přes pozemek je přístup ke garážím, což limituje jeho případné využití.	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,907}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,815}$$

1. Pozemek podíl 1/34

Pozemek je rovinný a tvoří se stavebními pozemky jednotný funkční celek.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,970}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přes pozemek je přístup ke garážím, což limituje jeho případné využití. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	I	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,840 * 0,840 * 0,970 = \mathbf{0,684}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 852,-	0,684		1 950,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1810/1	836	1 950,77	1 630 843,72
Stavební pozemek - celkem			836		1 630 843,72
Pozemek podíl 1/34 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 630 843,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 34

Pozemek podíl 1/34 - cena zjištěná celkem = **47 965,99 Kč**

2. Trvalé porosty podíl 1/34

Na pozemku se nacházejí trvalé porosty.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 630 843,72
Celková výměra pozemku	m ²	836,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	836,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 630 843,72
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	138 621,72

Trvalé porosty podíl 1/34 - celkem: [Kč]		138 621,72
Trvalé porosty podíl 1/34 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	138 621,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 34
Trvalé porosty podíl 1/34	=	4 077,11 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/34

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

porovnáváné.

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

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

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

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

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné 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:

Název:	Pozemky																								
Lokalita:	Lysá nad Labem																								
Popis:	podání: 18.1.2023 cena: 751 000 Kč Kupní sml.: V-440/2023-208 (LISTINY) Listina ID: 76455098010 LV: 3183 k.ú.: 689505																								
	<table><tr><td></td><td>Plocha</td><td>Cena/m2</td><td>Cena</td></tr><tr><td>PARCELA:</td><td>511/54 (orná půda), kú: Lysá nad Labem</td><td>6 m2</td><td>160 959</td></tr><tr><td>PARCELA:</td><td>511/56 (ostatní plochy), kú: Lysá nad Labem</td><td>99 m2</td><td>6</td></tr><tr><td>533 646 788</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PARCELA:</td><td>511/59 (orná půda), kú: Lysá nad Labem</td><td>646 m2</td><td>160</td></tr><tr><td>103 253</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Plocha	Cena/m2	Cena	PARCELA:	511/54 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	6 m2	160 959	PARCELA:	511/56 (ostatní plochy), kú: Lysá nad Labem	99 m2	6	533 646 788				PARCELA:	511/59 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	646 m2	160	103 253			
	Plocha	Cena/m2	Cena																						
PARCELA:	511/54 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	6 m2	160 959																						
PARCELA:	511/56 (ostatní plochy), kú: Lysá nad Labem	99 m2	6																						
533 646 788																									
PARCELA:	511/59 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	646 m2	160																						
103 253																									
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 ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
751 000	751	1 000,00	1,00	1 000,00

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Lysá nad Labem				
Popis:	podání: 14.8.2025 cena: 559 240 Kč Kupní sml.: V-6075/2025-208 (LISTINY) Listina ID: 92516516010 LV: 1425 k.ú.: 689505				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	552/50 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	1 271 m2	440		
	559 240				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,20		
možnost zastavění poz. -			1,30		
intenzita využití poz. -			1,30		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,15		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
559 240	1 271	440,00	2,33	1 025,20	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Lysá nad Labem				
Popis:	podání: 14.1.2025 cena: 2 950 000 Kč Kupní sml.: V-261/2025-208 (LISTINY) Listina ID: 88616134010 LV: 11730 k.ú.: 689505				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	823/16 (orná půda), kú: Lysá nad Labem	441 m2	6		
	689 2 950 000				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,45	
intenzita využití poz. -			0,50	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,70	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 950 000	441	6 689,34	0,16	1 070,29

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 031,83 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 070,29 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 1810.1	836	1 031,83		862 610
Vlastnický podíl			*	1 / 34	
Celková výměra pozemků		836	Hodnota pozemků celkem		25 371

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek podíl 1/34	47 966,- Kč
2. Trvalé porosty podíl 1/34	4 077,10 Kč

Cena zjištěná - celkem: **52 043,10 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **52 040,- Kč**

slovy: Padesát dva tisíc čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	52 040 Kč
slovy: Padesát dva tisíc čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/34

25 370,90 Kč

Hodnota pozemku	25 370 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	25 370 Kč
slovy: Dvacet pět tisíc tři sta sedmdesát 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 nemovitosti 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/34 na nemovité věci - pozemku p.č. St. 1810/1, zapsaného na LV číslo 11980

katastrální území Lysá nad Labem, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk

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.

Obvyklá cena

25 370 Kč

slovy: Dvacet pět tisíc tři sta sedmdesát 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	8
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
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. 5979/2025.

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 084234/2025.

V Hranicích 24.11.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

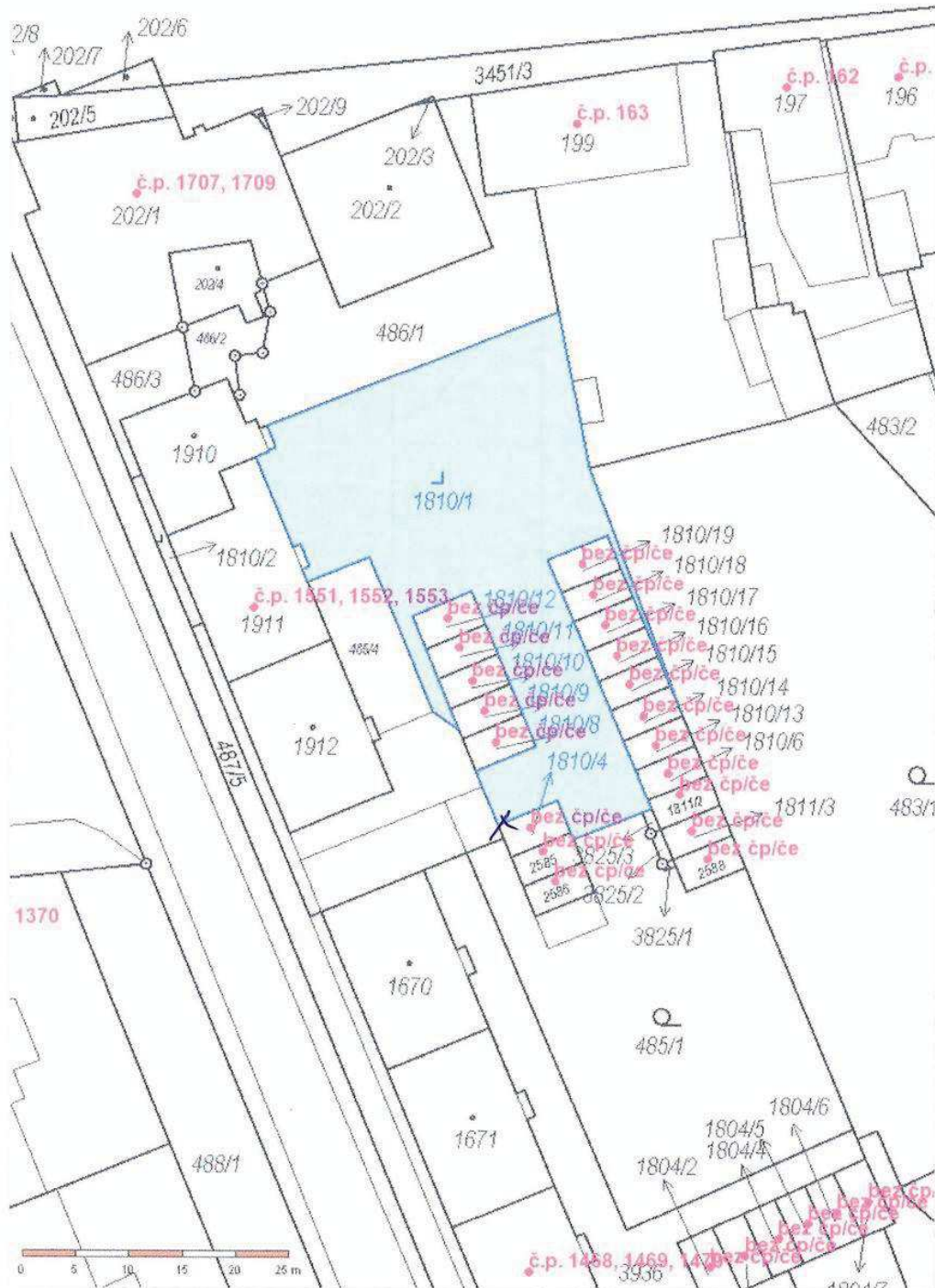
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 084234/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

LYSA' NAD LABEM, HUSOV NÁM.

LV 11980



GPS 50.20770, 14.84373



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Paní
JUDr. Yveta Vlčková, IČ: 66200482
Březinova 485/18
186 00 Praha 8 - Karlín

Hranice dne 23.10.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 1107/11-147

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění podílu id. 1/34 na nemovitých věcech, zapsaných na LV číslo 11980, k.ú. Lysá nad Labem.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupný pozemek.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete na email: zvh@atlas.cz, do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Digitálně
Zdeněk podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2025.10.23
11:29:29 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Lenka Al-Šaríf Nettlová., práv. zast. advokátem Mgr. David Krofta, IČ: 662 51 338



Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 1107/11-147 ohledání
ID zprávy: 1596460766
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 23. 10. 2025 v 11:33:13

Adresát: JUDr. Yveta Vlčková - podnikající fyzická osoba, Březinova 485/18,
Karlín, 18600 Praha 8, CZ
ID schránky: brx3uh3
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezažádáno
Naše čís. jednací: Nezažádáno
Naše spisová zn.: Nezažádáno
Vaše čís. jednací: Nezažádáno
Vaše spisová zn.: Nezažádáno
K rukám: Nezažádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 1107 11 147 Ohledání pozemek Vlčková p.pdf (152,79 kB)

Události zprávy:

23. 10. 2025 v 11:33:13 EV0: Datová zpráva byla podána.
23. 10. 2025 v 11:33:13 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.



Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 1107/11-147 ohledání
ID zprávy: 1597109905
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 24. 10. 2025 v 12:04:05

Adresát: Krofta David, Mgr., advokát, Újezd 450/40, Malá Strana, 11800 Praha 1, CZ
ID schránky: d3sg5hf
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 1107 11 147 Ohledání pozemek Vlčková p.pdf (152,79 kB)

Události zprávy:

24. 10. 2025 v 12:04:05 EV0: Datová zpráva byla podána.
24. 10. 2025 v 12:04:05 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.