

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013188/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

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

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

Číslo jednací: 132 EX 2824/13-68

Počet stran: 27, z toho 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.04.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 05.05.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

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

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno 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 žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.04.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 22.03.2025, LV číslo 805, k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Smíšková Jana

Zahájení exekuce - Smíšková Jana

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

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

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

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

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek podíl 1/8

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno podíl 1/8

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek podíl 1/8

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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

Oceňovací předpis

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

1. Pozemek podíl 1/8

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

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

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

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno podíl 1/8

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

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

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

10 000,- Kč.

= 10 000,- Kč

* 1 / 8

Hodnota věcného břemene činí

= 1 250,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/8

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

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

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Nové Dvory u Kutné Hory a Jakub
Popis:	podání: 30.6.2023 cena: 6 615 000 Kč

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

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

Koeficienty:

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

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 615 000	113 620	58,22	1,00	58,22

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

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

47 150 000

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	3 217	46,63	1,00	46,63

Název: Pozemky

Lokalita: Malín

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

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

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
208 200	5 214	39,93	1,00	39,93

Název: Pozemky

Lokalita: Starý Kolín

Popis: podání:
31.1.2025
cena:
208 682 Kč

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

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

Koeficienty:

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

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
208 682	4 218	49,47	1,00	49,47

Název: Pozemek

Lokalita: Starý Kolín

Popis: podání:

21.3.2024

cena:

210 000 Kč

Kupní sml.:

V-2299/2024-204 (LISTINY)

Listina ID:

83922593010

LV: 546 k.ú.: 755052

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

Koeficienty:

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

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

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
210 000	4 210	49,88	1,00	49,88

Minimální jednotková porovnávací cena	39,93 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,83 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58,22 Kč/m ²

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

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

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

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

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

	10 000,- Kč.
Věcné břemeno podíl 1/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 8

Hodnota věcného břemene činí = **1 250,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

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

slovy: Sedmnáct tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

17 650 Kč

slovy: Sedmnáct tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/8

30 146,40 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno podíl 1/8

1 250,- Kč

Hodnota pozemku

30 150 Kč

Věcné břemeno

1 250 Kč

Obvyklá cena

28 900 Kč

slovy: Dvacet osm tisíc devět set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

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

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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

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

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

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

Obvyklá cena

28 900 Kč

slovy: Dvacet osm tisíc devět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5914/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

V Hranicích 05.05.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 013188/2025

počet stran A4 v příloze:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2025 21:01:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 2824/13 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534242 Nové Dvory
at.území: 706078 Nové Dvory u Kutné Hory List vlastnictví: 805
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Červinková Alena, Bylanská 59, Liblice, 28201 Český Brod		1/8
Dvořák Josef Mgr., Hájecká 123, 27351 Červený Újezd		1/8
Kemrová Kateřina, Žitomírská 742/22, Vršovice, 10100 Praha 10		1/8
Kubánek Daniel Ing., Ludvíka Podéště 1928/11, Poruba, 70800 Ostrava		1/16
Pilař Jaroslav, Ďáblická 736/48b, Ďáblice, 18200 Praha 8		1/8
Pilař Radek, Ďáblická 736/48b, Ďáblice, 18200 Praha 8		1/8
Pilař Vladimír, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4		1/16
Pilařová Barbora, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno		1/16
Radoměřský Jaroslav, Jiráskova 500, 28151 Velký Osek		1/16
Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900 Praha 4		1/8

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2156	4939	orná půda		zemědělský půdní fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 60193531

Povinnost k

Parcela: 2156

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o zřízení věcného břemene SPU-034869/2014 ze dne 16.06.2014. Právní moc ke dni 07.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2014 10:13:11. Zápis proveden dne 14.07.2014; uloženo na prac. Kutná Hora Z-3702/2014-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900 Praha 4, RČ/IČO: 515907/046

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 132

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2025 21:01:00

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

EX-2824/2013 -8 ze dne 28.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023
13:56:01. Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-3062/2023-205

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-2824/2013 -56 ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 13:53:09. Zápis proveden dne 29.08.2023; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-3061/2023-205

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 18547/13-008 ze dne 20.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 16:49:02. Zápis proveden dne 29.08.2023; uloženo na prac. Šumperk

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-18547/2013 -163 ze dne 28.08.2023. Právní moc ke dni 15.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 16:49:39. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac. Kutná Hora

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-východ
081 EX-20149/2014 -012 ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
31.08.2023 20:21:03. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-3160/2023-205

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2025 21:01:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534242 Nové Dvory
at.území: 706078 Nové Dvory u Kutné Hory List vlastnictví: 805
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

spoluvlastnického podílu 1/8

Povinnost k

Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900
Praha 4, RČ/IČO: 515907/046
Parcela: 2156

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 081
EX-20149/2014 -397 ze dne 31.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
31.08.2023 20:21:03. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Kutná
Hora

Z-3161/2023-205

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 515907/046

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE 5125/2011 - 14 ze dne 29.11.2011.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 20:10:32. Zápis proveden dne
11.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-742/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu 1/8

Povinnost k

Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900
Praha 4, RČ/IČO: 515907/046
Parcela: 2156

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149
EX-3524/2011 -62 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.11.2023 20:04:56. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Kutná
Hora

Z-3870/2023-205

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Smišková Jana, Donovalská 1660/34, Chodov, 14900 Praha
4, RČ/IČO: 515907/046

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 373/24-12 ze dne
15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 07:58:20. Zápis proveden
dne 21.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7844/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu 1/8

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2025 21:01:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534242 Nové Dvory
at.území: 706078 Nové Dvory u Kutné Hory List vlastnictví: 805
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

› Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kroměříži 41 D-511/2021 -98 ze dne 04.09.2024.
Právní moc ke dni 03.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 10:20:54. Zápis
proveden dne 29.10.2024.

Pro: Pilařová Barbora, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno V-5748/2024-205
Pilař Vladimír, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4 RČ/IČO: 966120/0725
761103/0438

› Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 27 D-1431/2024 -119 ze dne
22.01.2025. Právní moc ke dni 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025
14:12:29. Zápis proveden dne 03.02.2025.

Pro: Kemrová Kateřina, Žitomířská 742/22, Vršovice, 10100 Praha 10 V-337/2025-205
RČ/IČO: 786224/0078

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2156	30100	4939

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.03.2025 21:40:06

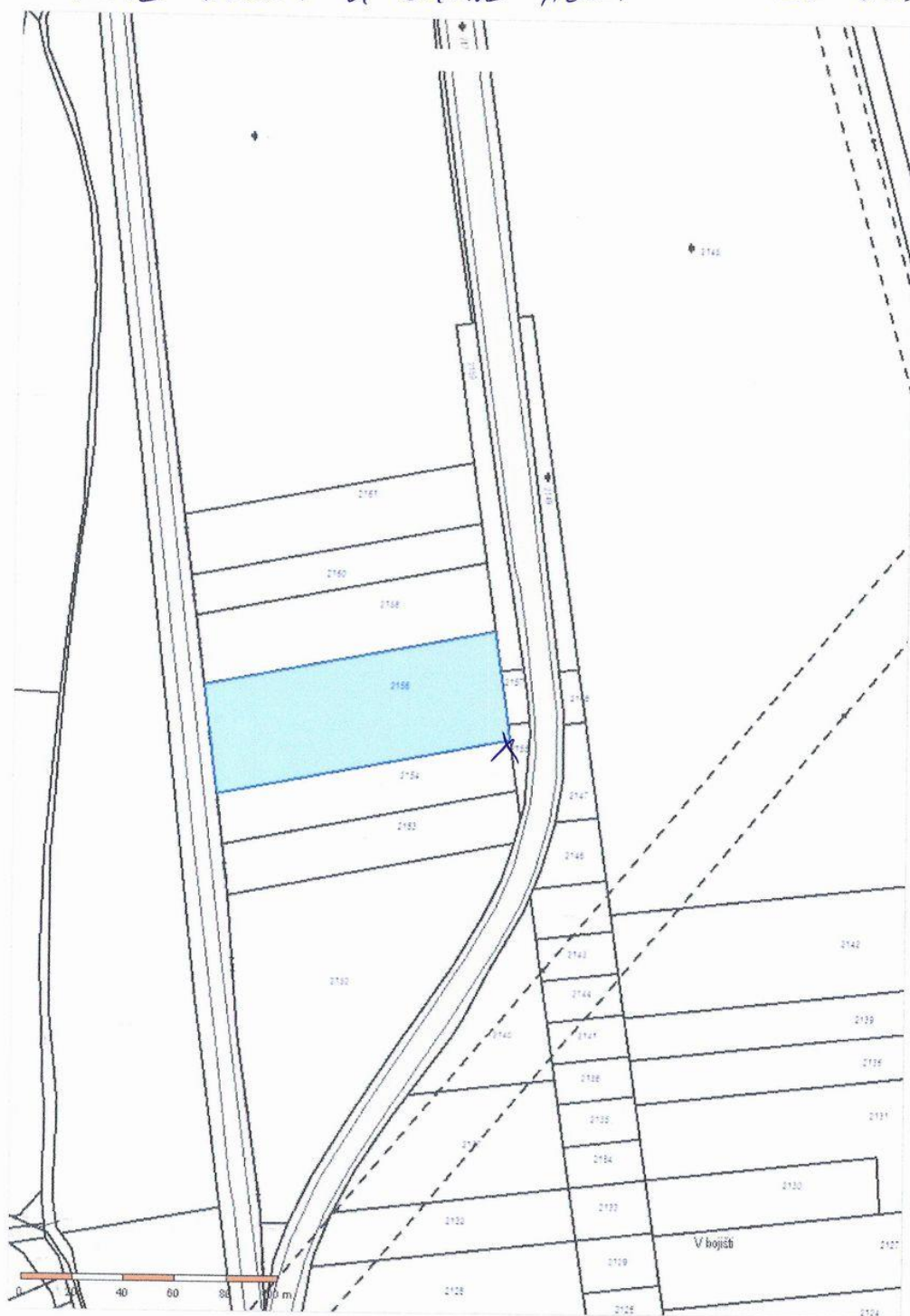
Státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upozornění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

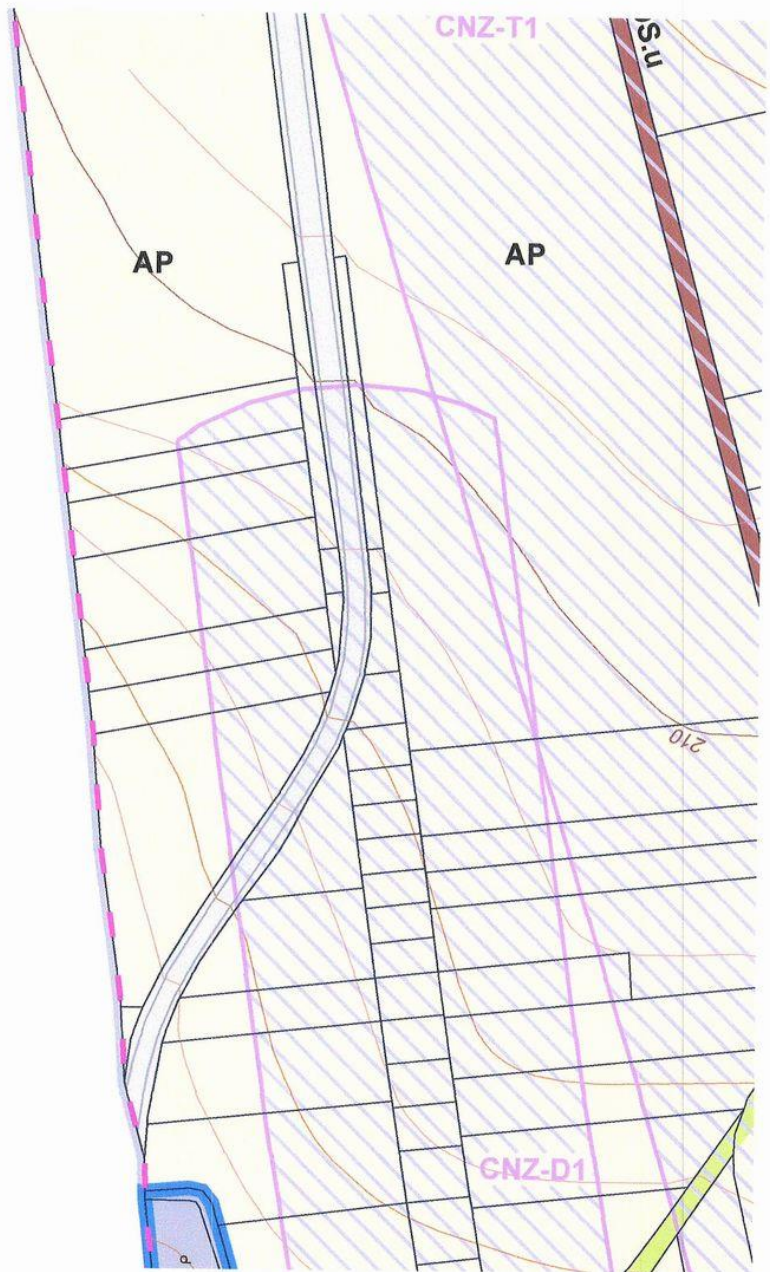
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 5

NOVÉ DVORY U KUTNÉ HORY

LV 805



GPS 49.96204, 15.31486



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav

návrh

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

k.ú. Malín
(Město Kutná Hora)



k.ú. Kutín
(Město Kutná Hora)



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Paní
Jana Smíšková
Donovalská 1660/34
149 00 Praha 4 Chodov

Hranice dne 09.04.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 2824/13-68

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 805, k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o ohledání nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

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

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám tímto o poskytnutí potřebné součinnosti.

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 10 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Digitálně
podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum:
2025.04.09
12:37:34 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Pražská energetika, a.s., IČ: 60193913, datovou schránkou

09.04.2025 / 14:54 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODEŠÍLATEL: 3000520658102 Ideněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 09.04.2025

ID CČK:

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
ADRESA ADRESÁTA
KONTAKTY, POZNÁMKA
ÚDAJE K DOBÍRCE
1 RR678150392CZ R Smíšková Jana
231 Donovalská 1660, 14900 Chodov



SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
EX,DE	0.00	77.00
	0.00	1.00
	0.012	76.00
		76.00

753 61 Hranice 4

1(1R)

09.04.2025 108494

Celkem:

1(1R)

1 82

Celkem zásilek:1

Cena služby:	77.00Kč
Sleva ZK:	1.00Kč
K úhradě:	76.00Kč
Placeno v hotovosti:	76.00Kč

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 2824/13-68 ohledání pozemku
ID zprávy: 1507209489
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 9. 4. 2025 v 12:40:25

Adresát: Pražská energetika, a.s., Na hroudě 1492/4, Vršovice, 10000 Praha 10, CZ
ID schránky: z3wcgr4
Typ schránky: Právnícká 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 2824 13 69 Ohledání pozemek bez ucasti Nové Dvory u Kutne
Hory Smiskova p.pdf (148,18 kB)

Události zprávy:

9. 4. 2025 v 12:40:25 EV0: Datová zpráva byla podána.
9. 4. 2025 v 12:40:25 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.