

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 054335/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi a Ujkovice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 6628/24

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

81 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.10.2025

Vyhotoveno: V Praze 14.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 230/7 (orná půda), parc. č. 397/1 (orná půda), parc. č. 397/3 (orná půda), parc. č. 405/4 (orná půda), parc. č. 586/87 (trvalý travní porost) a parc. č. 591/41 (orná půda) v kat. území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 101,

- na pozemcích parc. č. 451/31 (orná půda), parc. č. 457/134 (orná půda) a parc. č. 475/1 (orná půda) v kat. území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 61.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 06.08.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.7.2025 pod č.j. 120 EX 6628/24-424,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 6.8.2025,

- list vlastnictví č. 101, k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi ze dne 7.7.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 61, k.ú. Ujkovice ze dne 7.7.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 28.7.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 28.7.2025,
- kopie územního plánu obce Ledce z roku 2024,
- kopie územního plánu obce Ujkovice z roku 2014,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 17.6.2025,
- sdělení na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 7.7.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.7.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10616/2024-207. Datum podání k okamžiku 18.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5459/2025-207. Datum podání k okamžiku 24.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4704/2025-207. Datum podání k okamžiku 3.6.2025.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 101

kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Ledce, k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi
adresa nemovité věci: Ledce, 294 47 Ledce

LV č. 61

kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Ujkovice, k.ú. Ujkovice
adresa nemovité věci: Ujkovice, 294 04 Ujkovice

Místopis

Obec Ledce se nachází cca 26 km jihozápadně od města Jičín, cca 15 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav a cca 22 km severně od města Nymburk. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jičíně, Mladé Boleslavi a v Nymburku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Obec Ujkovice se nachází cca 24 km jihozápadně od města Jičín, cca 17 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav a cca 21 km severně od města Nymburk. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jičíně, Mladé Boleslavi a v Nymburku. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 660	Obec Ledce, č. p. 120, 29447 Ledce
parc. č. 681	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km severozápadně a cca 1,2 km severně od okraje zastavěné části obce Ledce a cca 700 m jihozápadně a cca 1,7 km jižně od okraje zastavěné části obce Ujkovice. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 32 701 m². Pozemky parc. č. 591/41, parc. č. 230/7 a parc. č. 457/134 jsou na severní straně ohraničené zpevněnou komunikací a nacházejí se v lánu. Pozemek parc. č. 451/31 je na jižní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. Na travnatém pozemku parc. č. 586/67 se nachází několik listnatých porostů. Pozemky parc. č. 475/1, parc. č. 405/4, parc. č. 397/1 a parc. č. 397/3 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívané. K pozemkům parc. č. 230/7 a parc. č. 457/134 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 681, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K pozemku

parc. č. 591/41 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 660, který je ve vlastnictví obce Ledce.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 591/41, parc. č. 230/7, parc. č. 405/4, parc. č. 397/1, parc. č. 397/3 a parc. č. 475/1 vedené jako plocha všeobecně zemědělská, pozemek parc. č. 586/87 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území a pozemek parc. č. 457/134 je vedený jako plocha nerostných surovin a zemědělství.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Dle sdělení exekutorského úřadu ohledně nájemní smlouvy, pan Martin Vlasák, Josef Hruška a Jakub Hybler nemají na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 6.8.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům parc. č. 230/7 a parc. č. 457/134 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 681, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. K pozemku parc. č. 591/41 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 660, který je ve vlastnictví obce Ledce. K ostatním pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Ledce u Mladé Boleslavy, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

LV č. 101

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ledce u Mladé Boleslavy (okr. Mladá Boleslav)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Ujkovice, realizovaný prodej ze dne 18.12.2024, V-10616/2024-207			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 92/21, parc. č. 94/1, parc. č. 95/1, parc. č. 100, parc. č. 111/1, parc. č. 291, parc. č. 654/2, parc. č. 110/1, parc. č. 290/5, parc. č. 121/22, parc. č. 582/9 a parc. č. 109 v k.ú. Ujkovice o výměře 98 954 m ² . K některým pozemkům vede příjezdová cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,04		
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]
4 800 000	98 954	48,51	1,04	50,45

Název:	k.ú. Rabakov, realizovaný prodej ze dne 24.6.2025, V-5459/2025-207			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 259 v k.ú. Rabakov o výměře 3 251 m ² . K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,01
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,03
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/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
159 000	3 251	48,91	1,04	50,87

Název: k.ú. Ujkovice, realizovaný prodej ze dne 3.6.2025, V-4704/2025-207

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 640/12, parc. č. 233 a parc. č. 632 v k.ú. Ujkovice o výměře 29 043 m². K pozemkům nevde žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,01
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,03
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/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 158 816	29 043	39,90	1,04	41,50

Minimální jednotková porovnávací cena	41,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,61 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	230/7	2 451	48,00	1 / 12	9 804
orná půda	397/1	2 361	48,00	1 / 12	9 444
orná půda	397/3	1 268	48,00	1 / 12	5 072
orná půda	405/4	6 472	48,00	1 / 12	25 888
trvalý travní porost	586/87	855	48,00	1 / 12	3 420
orná půda	591/41	2 339	48,00	1 / 12	9 356
Obvyklá cena před korekcí ceny					62 984
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	37 790,40
Celková výměra pozemků		15 746	Hodnota pozemků celkem		37 790

LV č. 61

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ujkovice (okr. Mladá Boleslav)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Ujkovice, realizovaný prodej ze dne 18.12.2024, V-10616/2024-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 92/21, parc. č. 94/1, parc. č. 95/1, parc. č. 100, parc. č. 111/1, parc. č. 291, parc. č. 654/2, parc. č. 110/1, parc. č. 290/5, parc. č. 121/22, parc. č. 582/9 a parc. č. 109 v k.ú. Ujkovice o výměře 98 954 m ² . K některým pozemkům vede příjezdová cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,04	
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]	Kc	[Kč/m ²]
4 800 000	98 954	48,51	1,04	50,45



Název: k.ú. Rabakov, realizovaný prodej ze dne 24.6.2025, V-5459/2025-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 259 v k.ú. Rabakov o výměře 3 251 m ² . K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,01		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,03		
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]
159 000	3 251	48,91	1,04	50,87



Název: k.ú. Ujkovice, realizovaný prodej ze dne 3.6.2025, V-4704/2025-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 640/12, parc. č. 233 a parc. č. 632 v k.ú. Ujkovice o výměře 29 043 m ² . K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,01		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,03		
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]
1 158 816	29 043	39,90	1,04	41,50



Minimální jednotková porovnávací cena	41,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,61 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	451/31	10 128	48,00	1 / 12	40 512
orná půda	457/134	2 634	48,00	1 / 12	10 536
orná půda	475/1	4 193	48,00	1 / 12	16 772
Obvyklá cena před korekcí ceny					67 820
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	40 692,00
Celková výměra pozemků		16 955	Hodnota pozemků celkem		40 692

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

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

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 101

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ledce u Mladé Boleslavy (okr. Mladá Boleslav)

37 790,- Kč

LV č. 101	
Obvyklá cena	39 000 Kč
slovy: Třicet devět tisíc Kč	

LV č. 61

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ujkovice (okr. Mladá Boleslav)

40 692,- Kč

LV č. 61	
Obvyklá cena	42 000 Kč
slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč	

Hodnota pozemku	78 482 Kč
-----------------	-----------

Obvyklá cena	81 000 Kč
slovy: Osmdesát jedna tisíc Kč	

Slabé stránky

- soubor nesousedících pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 230/7 (orná půda), parc. č. 397/1 (orná půda), parc. č. 397/3 (orná půda), parc. č. 405/4 (orná půda), parc. č. 586/87 (trvalý travní porost) a parc. č. 591/41 (orná půda) v kat. území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 101,

- na pozemcích parc. č. 451/31 (orná půda), parc. č. 457/134 (orná půda) a parc. č. 475/1 (orná půda) v kat. území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 61.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

A) na pozemcích parc. č. 230/7 (orná půda), parc. č. 397/1 (orná půda), parc. č. 397/3 (orná půda), parc. č. 405/4 (orná půda), parc. č. 586/87 (trvalý travní porost) a parc. č. 591/41 (orná půda) v kat. území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 101,

B) na pozemcích parc. č. 451/31 (orná půda), parc. č. 457/134 (orná půda) a parc. č. 475/1 (orná půda) v kat. území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 61.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **42.000,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena

81 000 Kč

slovy: Osmdesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	5
Ortofotomapa	5
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

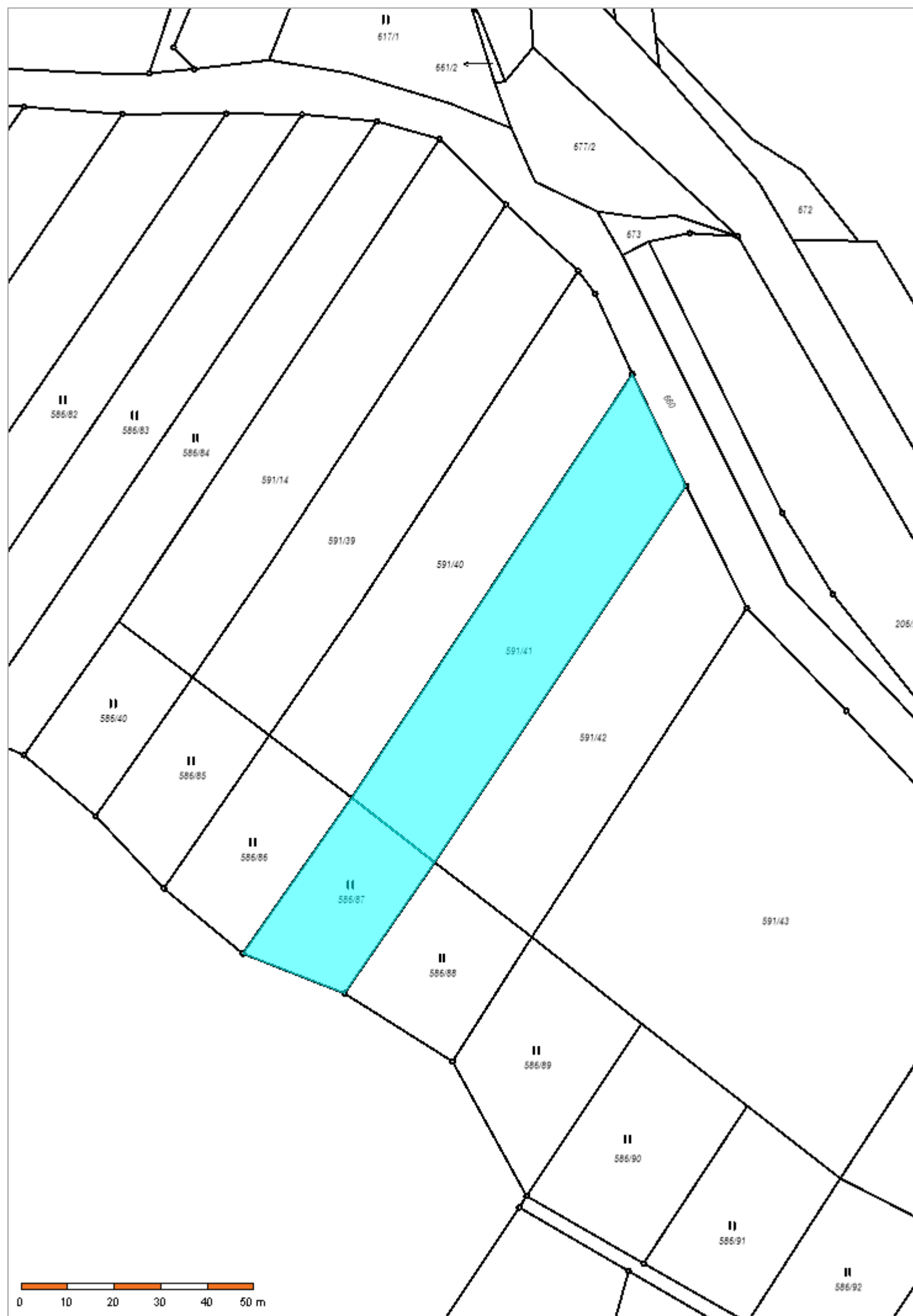
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054335/2025.

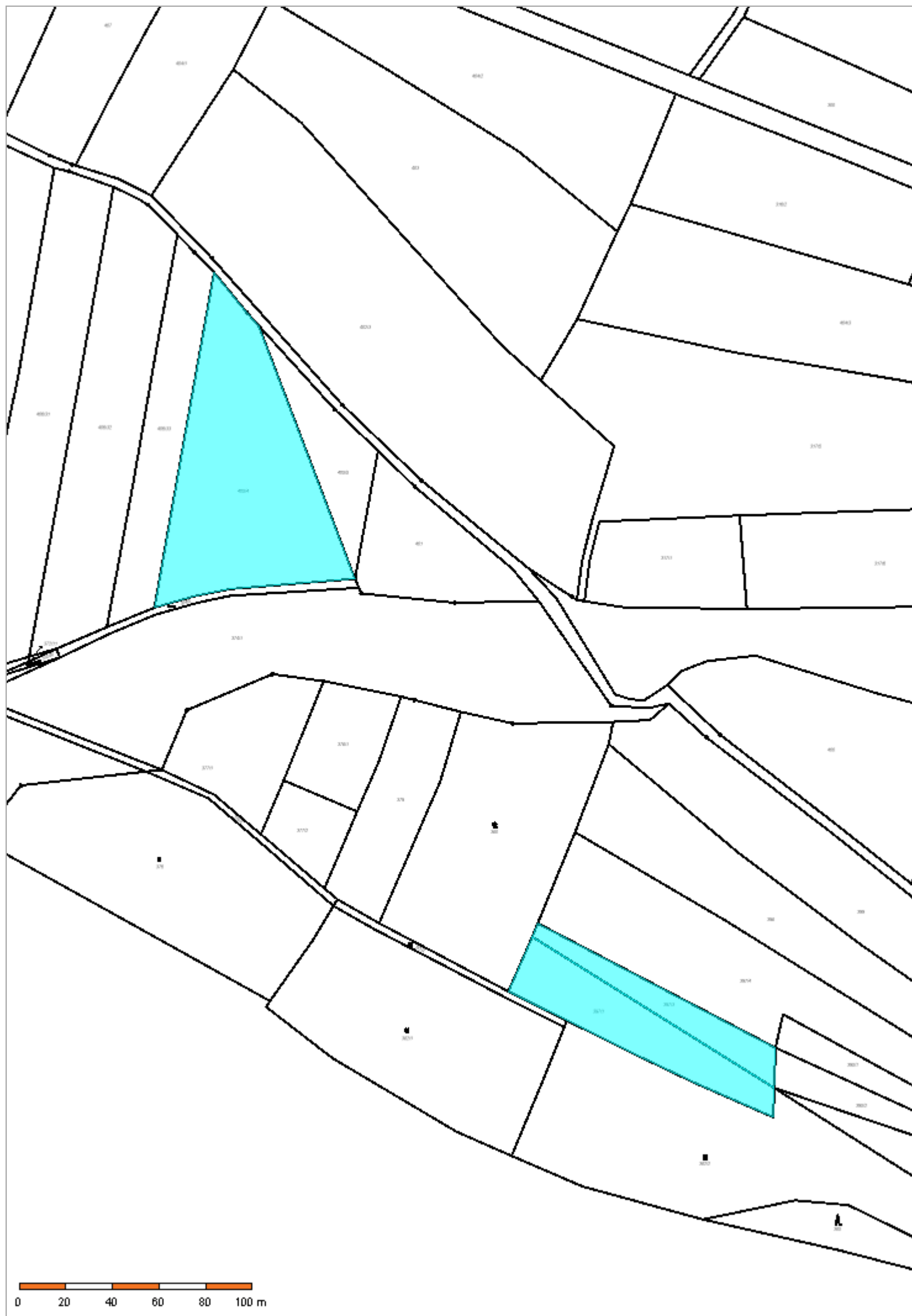
V Praze 14.10.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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





II
479/7

475/3

Olšovi

173

II
479/8

172

475/4

475/1

218/28

476/1

476/2

476/3

476/4



451/24

451/17

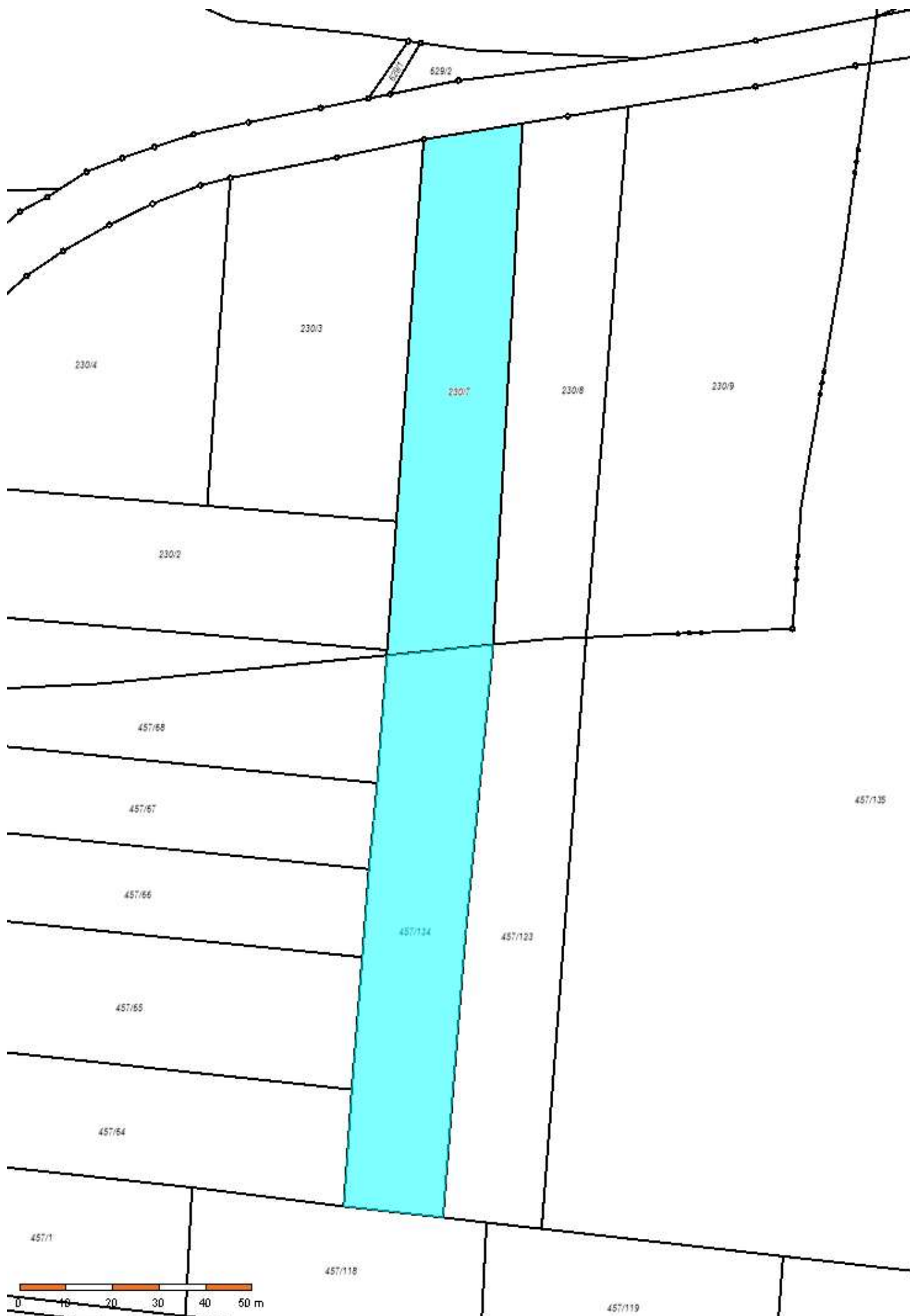
451/31

451/16

451/15

635











Olšová

