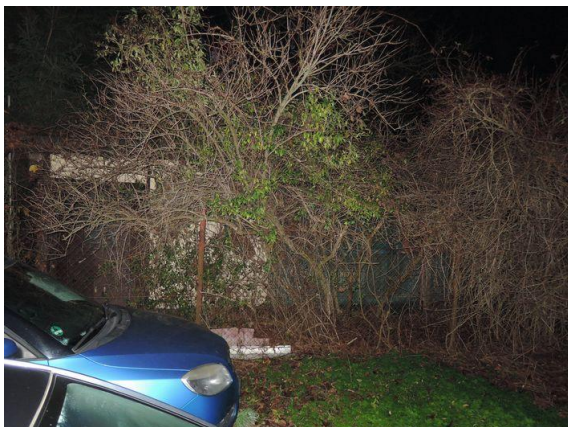


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088175/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 3017/5, 3017/8, zapsaných na LV číslo 3874

katastrální území Poděbrady, obec Poděbrady, 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: 5978/2025

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

Číslo jednací: 132 EX 2468/11-99

Počet stran: 26, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.11.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 24.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 3017/5, 3017/8, zapsaných na LV číslo 3874 katastrální území Poděbrady, obec Poděbrady, okres Nymburk

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci 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 05.11.2025.

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 26.07.2025, LV číslo 3874, k.ú. Poděbrady
- 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 Nymburk, obec Poděbrady, k.ú. Poděbrady
Adresa nemovité věci: Revoluční, 290 01 Poděbrady

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Borůvka Vlastimil a Borůvková Alena, LV: 3874, podíl 1 / 1
Borůvka Vlastimil, Budovcova 1148/80, 290 01 Poděbrady
Borůvková Alena, Jiráskova 740/6, 290 01 Poděbrady

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází v Revoluční ulici, v blízkosti rekreačních objektů - viz přiložená mapka.

Pozemky jsou rovinaté, užívané jako pozemky v zahrádkářské osadě ČTS - Poděbrady, Osada č. 6. Na pozemcích se nacházejí neudržované, bezcenné trvalé porosty. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako RZ - plochy rekreace - zahrádkářské osady.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků 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. Pozemky podíl 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

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:	Pozemky podíl 1/2
Adresa předmětu ocenění:	Revoluční 290 01 Poděbrady
LV:	3874
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Poděbrady
Katastrální území:	Poděbrady

Počet obyvatel: 15 156

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 714,00 Kč/m²**

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. Pozemky jsou úzké a hůře využitelné.	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,866}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

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	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního 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: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. Pozemky jsou úzké a hůře využitelné.	I	-0,10

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,791$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,685$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,704$

1. Pozemky podíl 1/2

Pozemky jsou rovinaté a tvoří se stavebními pozemky jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,890**

Index polohy pozemku $I_P = 0,791$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Snižující cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Pozemky jsou úzké a hůře využitelné.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,890$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 0,890 * 0,791 = 0,627$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	5 714,-	0,627		3 582,68	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3017/5	5	3 582,68	17 913,40
§ 4 odst. 1	zahrada	3017/8	26	3 582,68	93 149,68
Stavební pozemky - celkem			31	111 063,08	
Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	111 063,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky podíl 1/2 - cena zjištěná celkem				=	55 531,54 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

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:	Poděbrady			
Popis:	podání: 22.3.2024 cena: 1 340 000 Kč Kupní sml.: V-2160/2024-208 (LISTINY) Listina ID: 83987277010 LV: 8195, 5928, 5923 k.ú.: 723495			
		Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	4665/2 (zahrada), kú: Poděbrady	409 m2	1 466	599
628				
PARCELA:	4665/217 (zahrada), kú: Poděbrady	398 m2	1 466	583
501				
PARCELA:	4665/222 (zahrada), kú: Poděbrady	107 m2	1 466	156
871				
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]
1 340 000	914	1 466,08	1,00	1 466,08

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Poděbrady			
Popis:	podání: 14.11.2023 cena: 1 639 250 Kč Kupní sml.: V-8096/2023-208 (LISTINY) Listina ID: 81818830010 LV: 3602, 9098 k.ú.: 723495			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	2974/95 (zahrada), kú: Poděbrady	635 m2	1 947	1
236 251				
PARCELA:	2974/100 (zahrada), kú: Poděbrady	207 m2	1 947	402
999				
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]
1 639 250	842	1 946,85	1,00	1 946,85

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Poděbrady			
Popis:	podání: 14.11.2023 cena: 1 591 750 Kč Kupní sml.: V-8098/2023-208 (LISTINY) Listina ID: 81818921010			

LV: , 9098 k.ú.: 723495

PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena	
191 395	2974/97 (zahrada), kú: Poděbrady	616 m2	1 934	1
PARCELA:	2974/100 (zahrada), kú: Poděbrady	207 m2	1 934	400
355				

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]
1 591 750	823	1 934,08	1,00	1 934,08

Minimální jednotková porovnávací cena	1 466,08 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 782,34 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 946,85 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	3017/5	5	1 782,34		8 912
zahrada	3017/8	26	1 782,34		46 341
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		31	Hodnota pozemků celkem		27 627

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky podíl 1/2	55 531,50 Kč
----------------------	--------------

Cena zjištěná - celkem: **55 531,50 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **55 530,- Kč**

slovy: Padesát pět tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **55 530 Kč**

slovy: Padesát pět tisíc pět set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

27 626,50 Kč

Hodnota pozemku	27 630 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	27 630 Kč
slovy: Dvacet sedm tisíc šest set třicet 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.

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. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 3017/5, 3017/8, zapsaných na LV číslo 3874

katastrální území Poděbrady, obec Poděbrady, okres Nymburk

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci 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

27 630 Kč

slovy: Dvacet sedm tisíc šest set třicet 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	4
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. 5978/2025.

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 088175/2025.

V Hranicích 24.11.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 088175/2025

počet stran A4 v příloze:	
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2025 21:01:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 2468/11 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Obec: 537683 Poděbrady

List vlastnictví: 3874

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

J = společné jmění manželů nebo partnerů

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3017/5	5	ostatní plocha	jiná plocha	
3017/8	26	zahrada		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

- ↳ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 4.516,78 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-1366/2011 -22 ze dne 28.02.2012. Právní moc ke
dni 26.03.2012.

Z-6404/2012-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- ↳ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 31.533,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 47114983

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-39283/2009 -32/Ri ze dne 22.11.2012. Právní moc
ke dni 03.12.2012.

Z-15909/2012-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- ↳ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 81.580,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 47114983

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2025 21:01:00

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537683 Poděbrady
at.území: 723495 Poděbrady List vlastnictví: 3874
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-3297/2012 -14/kut ze dne 14.01.2013.

Z-529/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 54.903,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká
pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 47114983

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-2468/2011 -46 ze dne 09.01.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.01.2015 23:06:22. Zápis proveden dne 05.02.2015.

V-241/2015-208

Pořadí k 09.01.2015 23:06

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

▫ Nařízení exekuce

Povinnost k

Borůvková Alena, Jiráskova 740/6, Poděbrady III, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 1 Nc-6896/2008 -6 ze
dne 29.07.2008; uloženo na prac. Nymburk

Z-1699/2009-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 081
EX-08774/2008 -224 ze dne 08.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.01.2015 19:36:23. Zápis proveden dne 12.01.2015; uloženo na prac. Nymburk

Z-153/2015-208

▫ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-
2468/2011 -18/Fe ze dne 26.07.2011.

Z-11764/2011-208

▫ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2025 21:01:00

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537683 Poděbrady
at.území: 723495 Poděbrady List vlastnictví: 3874
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**Povinnost k**

Borůvková Alena, Jiráskova 740/6, Poděbrady III, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 23 EXE-5080/2011 -14
ze dne 22.02.2011; uloženo na prac. Nymburk

Z-2930/2012-208

› Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**Povinnost k**

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-
3297/2012 -15/kut ze dne 14.01.2013.

Z-530/2013-208

› Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych, Na Studeném 117/5a, 147 00 Praha 4

Povinnost k

Borůvková Alena, Jiráskova 740/6, Poděbrady III, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 22 Nc-6334/2009 -4 ze
dne 28.12.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2015 23:12:43. Zápis
proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Nymburk

Z-180/2015-208

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****Povinnost k**

Parcela: 3017/5, Parcela: 3017/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-
39283/2009 -45 ze dne 09.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2015
23:12:43. Zápis proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Nymburk

Z-180/2015-208

lomby a upozornění - Bez zápisu**Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****istina****› Kupní smlouva V11 813/1995 právní účinky dne 15.5.1995.**

POLVZ:616/1995

Z-10400616/1995-208

Pro: Borůvka Vlastimil a Borůvková Alena, Budovcova 1148/80,
Poděbrady III, 29001 Poděbrady, Jiráskova 740/6, Poděbrady
III, 29001 Poděbrady; společné jmění

RČ/IČO: [REDACTED]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3017/8	20700	26

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2025 21:01:00

Obec: 537683 Poděbrady

List vlastnictví: 3874

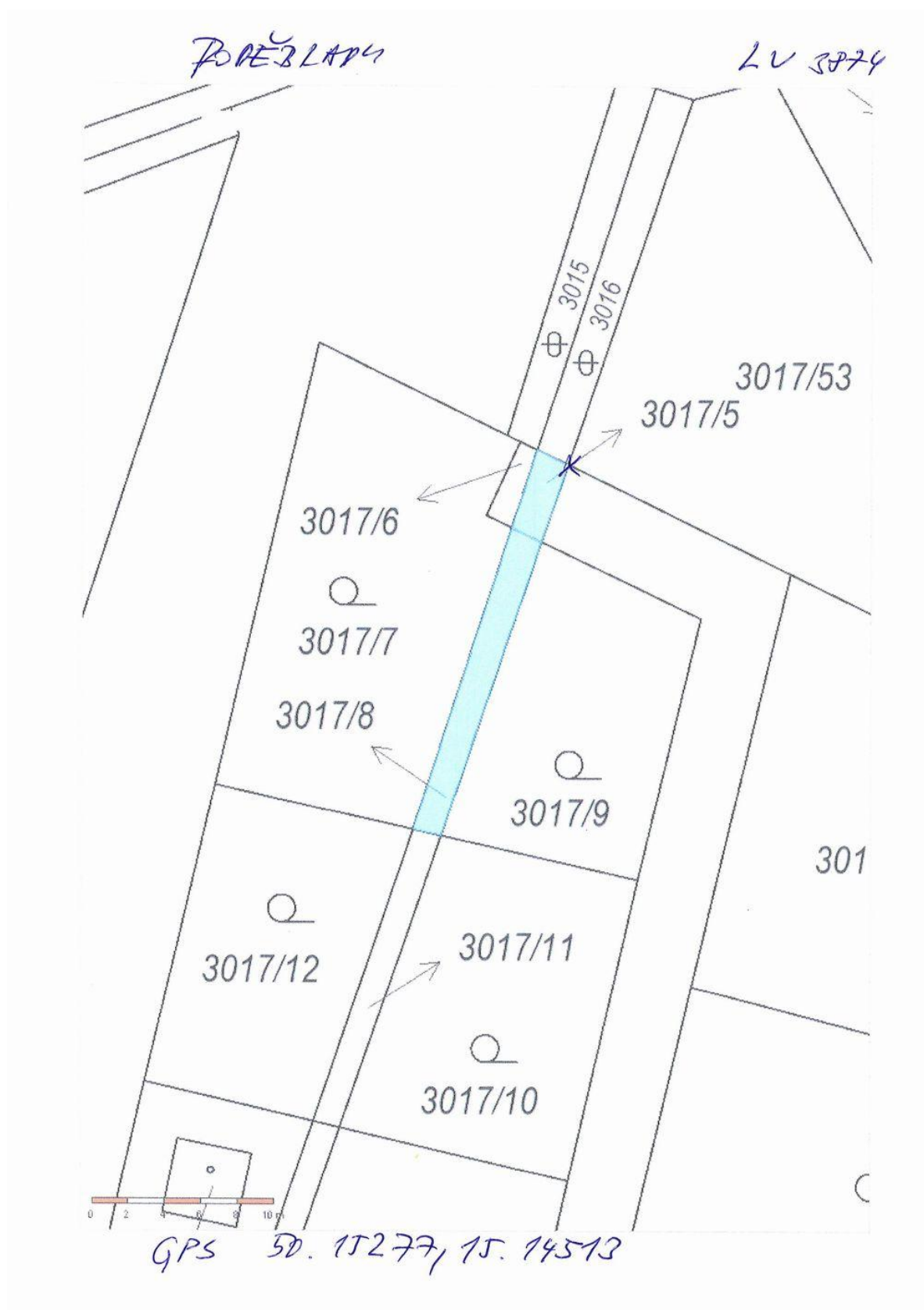
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

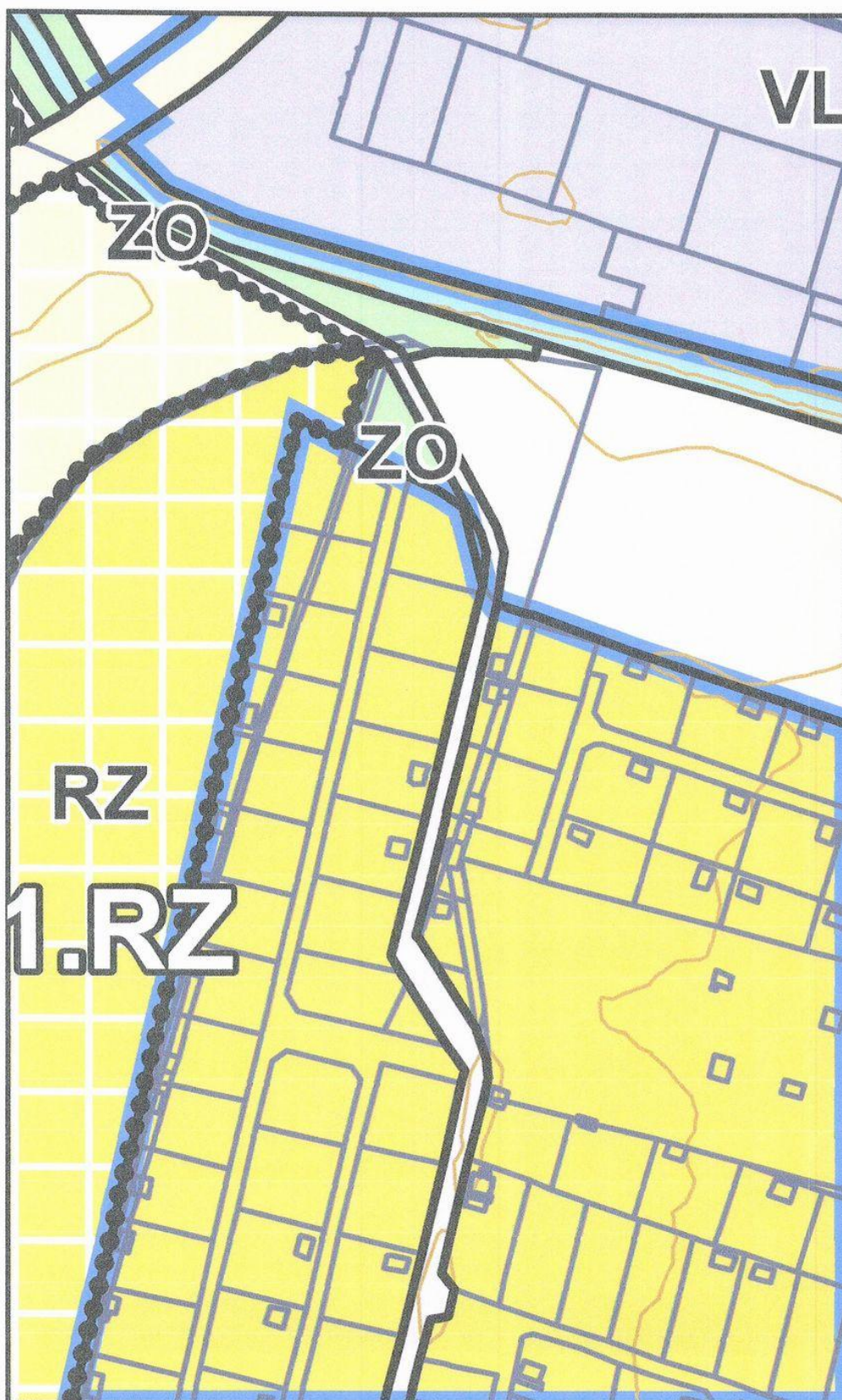
vyfotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.07.2025 21:40:11

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

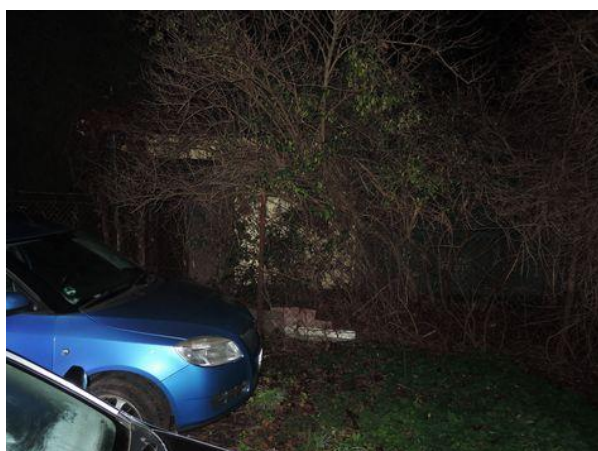
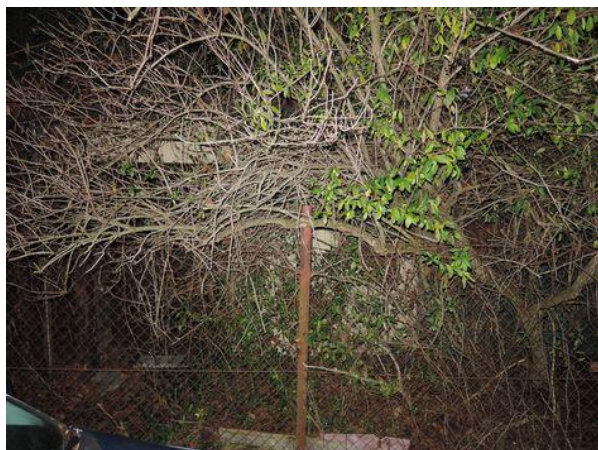
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 4





PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabiliz.	návrh	úz. rezerva	
BV	BV		bydlení venkovské
BI	BI	R1	bydlení individuální
BH	BH		bydlení hromadné
RI			rekreace individuální
RZ	RZ		rekreace – zahrádkářské osady
RO	RO		rekreace – oddechové plochy
RH	RH		rekreace hromadná – rekreační areály
OV	OV		občanské vybavení veřejné
OK	OK		občanské vybavení komerční
OS	OS		občanské vybavení – sport
OL			občanské vybavení lázeňské
OH		R1	občanské vybavení – hřbitovy
PU			veřejná prostranství všeobecná
ZP	ZP		zeleň – parky a parkově upravené plochy
ZZ	ZZ		zeleň – zahrady a sady
ZO	ZO		zeleň ochranná a izolační
ZK	ZK		zeleň krajinná
SM	SM		smíšené obytné městské
SC			smíšené obytné centrální
DS	DS	R1	doprava silniční
DD			doprava drážní
DX			doprava jiná
TU	TU		technická infrastruktura všeobecná
VL	VL	R1	výroba lehká
VD	VD		výroba drobná a služby
VZ			výroba zemědělská a lesnická
WT	WT		vodní a vodních toků
AP			pole a trvalé travní porosty
LU	LU		lesní všeobecné
NU	NU		přírodní všeobecné
MU.p	MU.p		smíšené nezastavěného území – přírodní
MU.s			smíšené nezastavěného území – sportovní



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
Alena Borůvková
Jiráskova 740/6
290 01 Poděbrady

Hranice dne 07.11.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 2468/11-99

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění podílu id. ½ na nemovitých věcech, zapsaných na LV číslo 3874, k.ú. Poděbrady.

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
podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum:
2025.11.07
13:06:08 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Česká pošta, s.p., IČ: 471 14 983

10.11.2025 / 15:17 / 708095

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 61 Hranice 4

ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 10.11.2025

ID ČEK:

Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
ADRESA ADRESÁTA
KONTAKTY, POZNÁMKA
ÚDAJE K DOBÍRCE
I RR086856058CZ R Borůvková Alena
231 Jiráskova 740, 29001 Poděbrady



SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
		PLAC. V HOT.
DE	0.00	82.00
	0.00	1.00
	0.009	81.00
		81.00

753 61 Hranice 4 1(1R)

10.11.2025 108494

Celkem: 1(1R)

1 24

Celkem zásilek:1

Cena služby:	82.00Kč
Sleva ZK:	1.00Kč
K úhradě:	81.00Kč
Placeno v hotovosti:	81.00Kč



Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 2468/11-99 ohlednání
ID zprávy: 1602941352
Typ zprávy: Odeslaná datová zpráva
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 7. 11. 2025 v 13:08:13

Adresát: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: kr7cdry
Typ schránky: Orgán veřejné moci

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 2468 11 99 Ohledani pozemek Boruvkova p.pdf (142,92 kB)

Události zprávy:

7. 11. 2025 v 13:08:13 EV0: Datová zpráva byla podána.
7. 11. 2025 v 13:08:13 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.