

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26601/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 221 - orná půda, pozemku p.č. 256 - orná půda, pozemku p.č. 319/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 319/5 - orná půda, pozemku p.č. 321 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 401/2 - orná půda, vše v k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov  
Veveří 125  
616 45 Brno  
IČ: 60531355

**Číslo jednací zadavatele:**

**137Ex 10684/19-79**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**083810/2024**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 11. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 18. 11. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 24. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 10684/19-79**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 221** - orná půda o výměře 1.953 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 256** - orná půda o výměře 8.459 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/2** - trvalý travní porost o výměře 7.768 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/5** - orná půda o výměře 5.563 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 321** - ostatní plocha o výměře 194 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 401/2** - orná půda o výměře 4.399 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 10684/19-79**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 821, pro k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 22.10.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 11. 11. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Okres	Mladá Boleslav
Obec	Mohelnice nad Jizerou
Katastrální území	Mohelnice nad Jizerou (661309)
Část obce	Mohelnice nad Jizerou
Počet obyvatel	94
List vlastnictví číslo	821
Vlastník	Lochman Otakar Komenského 935, 29501 Michovo Hradiště
	podíl 1 / 4

#### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 221** - orná půda o výměře 1.953 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 256** - orná půda o výměře 8.459 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/2** - trvalý travní porost o výměře 7.768 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/5** - orná půda o výměře 5.563 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 321** - ostatní plocha o výměře 194 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 401/2** - orná půda o výměře 4.399 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Pozemek p.č. 221 se nachází v mírně sklonitém terénu v centrální části katastrálního území a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 319/5 je situován v mírně sklonitém terénu v centrální části katastrálního území a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 515/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 319/2 a p.č. 321 se nachází v mírně sklonitém terénu v západní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 256 je situován v mírně sklonitém terénu v západní části katastrálního území a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 515/1 - ostatní plocha, p.č. 515/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje a dále přes pozemek p.č. 499/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 401/2 se nachází v rovinném terénu v centrální části katastrálního území a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 517/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
  - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
  - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
  - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
  - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

#### Srovnatelné nemovitě věci

##### 1. Pozemky, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav

Pozemek: 432/10, LV 1022

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 11:38:21. Zápis proveden dne 18.07.2024.

V-5333/2024-207

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

pozemky: 432/10, LV 1022; 432/16, LV 1022; 432/30, LV 1022; 432/32, LV 1022; 432/35, LV 1022

##### 2. Pozemek, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav

Pozemek: 228/6, LV 993

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.903.405,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 08:13:27. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-4078/2024-207

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

pozemky: 228/6, LV 993

##### 3. Pozemek, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav

Pozemek: 129/28, LV 1135

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

256.694,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 11:30:04. Zápis proveden dne 14.04.2023.

V-2240/2023-207

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

pozemky: 129/28, LV 1135

**4. Pozemky, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav**

Pozemek: 412/7, LV 1197

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

210.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 09:46:37. Zápis proveden dne 19.01.2024.

V-10264/2023-207

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

pozemky:

412/7, LV 1197; 412/8, LV 1197

**Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemky, k.ú. Neveklovice, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	800 000,- Kč	
Výměra (V)	19 968,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	26.6.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	40,06 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	1 903 405,- Kč	
Výměra (V)	44 786,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	20.5.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	42,50 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	256 694,- Kč	
Výměra (V)	6 635,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,90	23.3.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	42,99 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Jivina, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	210 000,- Kč	
Výměra (V)	4 268,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	20.12.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	47,08 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		40,06 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 4$	43,16 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		47,08 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	43,- Kč
Výměra	V	28 336,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 218 448,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	304 612,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	243 689,60 Kč

**Obvyklá cena (zaokrouhleno) 244 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>244 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 24. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 10684/19-79**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 221** - orná půda o výměře 1.953 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 256** - orná půda o výměře 8.459 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/2** - trvalý travní porost o výměře 7.768 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 319/5** - orná půda o výměře 5.563 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 321** - ostatní plocha o výměře 194 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 401/2** - orná půda o výměře 4.399 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Mohelnice nad Jizerou, obec Mohelnice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

**244 000,- Kč**

Cena slovy: dvě stě čtyřicet čtyři tisíc Kč

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:**

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada  
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **083810/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 18. 11. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)