

# 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: 23640/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - pozemku **p.č. 154/220** - orná půda, v k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Číslo jednacích zadavatele:**

**149 EX 3627/20-31**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.3.2022 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 v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 11 stran a 3 stran příloh.

V Praze, dne 25.3.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 15.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3627/20-31**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 154/220** - orná půda, v k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 3627/20-31**. 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.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **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 prodejkch 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.**“**

**§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 oblíbenosti.“

**§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 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.3.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 234, pro k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem, dne 16.3.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 25.3.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Doubravčice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kolín  
**Obec:** Doubravčice  
**Katastrální území:** Doubravčice (631205)

**List vlastnictví číslo:** 234

**Vlastník:**

Jenšovský Martin  
Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 154/220** - orná půda, v k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín, který je situován v severní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. 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.**

#### 6. Obsah znaleckého posudku

1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

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 **nižší** 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.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemky, k.ú. Doubravčice, okres Kolín

Pozemek: 238, LV 1452

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 522.600,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021 12:48:11. Zápis V-2173/2021-204  
 proveden dne 06.04.2021.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 238, LV 1452; 242/1, LV 1452; 242/2, LV 1452

#### 2) Pozemky, k.ú. Vrátkov, okres Kolín

Pozemek: 502/7, LV 844

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 294.885,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2021 13:56:44. Zápis V-4982/2021-204  
 proveden dne 17.06.2021.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 502/7, LV 844; 787, LV 844

#### 3) Pozemek, k.ú. Vrátkov, okres Kolín

Pozemek: 813, LV 443

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 08:27:37. Zápis V-1659/2022-204  
 proveden dne 15.03.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 813, LV 443

### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Doubravčice, okres Kolín</b>			522 600,- Kč	10 452,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,05	52,91 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Vrátkov, okres Kolín</b>			294 885,- Kč	6 553,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,00	50,- Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Vrátkov, okres Kolín</b>			700 000,- Kč	11 677,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,05	57,09 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	50,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	53,33 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	57,09 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	53,- Kč
Jednotkové množství:	× 5 104,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 270 512,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 270 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely



**D. ZÁVĚR**

Na základě usnesení, 15.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3627/20-31**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 154/220** - orná půda, v k.ú. Doubravčice, obec Doubravčice, okres Kolín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>270 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<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.

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

**270 000,- Kč**

**Cena slovy: dvě stě sedmdesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 25.3.2022

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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Výpis z katastru nemovitostí  
Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 25.3.2022

.....  
**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)