

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

|                            |                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ČÍSLO POLOŽKY:             | 042381/2026                                                                                                  |
| ZNALC:                     | Ing. Ondřej Bouzek<br>Na Ladech 224, 251 62 Mukařov<br>IČ: 71583785                                          |
| OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí                                                                        |
| ZADAVATEL:                 | Exekutorský úřad Znojmo<br>JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka<br>Jezuitské náměstí 156/2, 669 01 Znojmo |
| ČÍSLO JEDNACÍ:             | 193 EX 7869/21-116                                                                                           |
| PŘEDMĚT:                   | Nemovitosti uvedené na LV č. 1694, k.ú. Sadská,<br>obec Sadská, okres Nymburk                                |
| ČÍSLO VYHOTOVENÍ:          | digitální vyhotovení                                                                                         |
| DATUM:                     | 19.7.2026                                                                                                    |
| POČET STRAN:               | 22                                                                                                           |

## SEZNAM KAPITOL/OBSAH

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....                                                | 3         |
| 1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....                                                  | 3         |
| 1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU<br>3    | 3         |
| <b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>                                                     | <b>3</b>  |
| 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT .....                               | 3         |
| 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS .....                                | 3         |
| 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....                                                   | 4         |
| <b>3. NÁLEZ .....</b>                                                              | <b>4</b>  |
| 3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ .....                                              | 4         |
| 3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ .....                                               | 4         |
| 3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI .....                                              | 4         |
| 3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....                                    | 5         |
| 3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....                                         | 5         |
| 3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....                                                   | 5         |
| <b>4. POSUDEK .....</b>                                                            | <b>6</b>  |
| 4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK .....                                                  | 6         |
| 4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ .....                                                  | 7         |
| 4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ .....                                                   | 7         |
| 4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....                                          | 7         |
| 4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....                                                   | 11        |
| <b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>                                                         | <b>12</b> |
| 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....                                            | 12        |
| 5.2 KONTROLA POSTUPU .....                                                         | 12        |
| <b>6. ZÁVĚR .....</b>                                                              | <b>13</b> |
| 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....                                             | 13        |
| 6.2 ODPOVĚĎ .....                                                                  | 13        |
| 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST<br>13 | 13        |
| <b>7. PŘÍLOHY .....</b>                                                            | <b>14</b> |
| PŘÍLOHA Č.1 - VÝPIS LV .....                                                       | 15        |
| PŘÍLOHA Č.2 - MAPA KN .....                                                        | 20        |
| <b>8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE .....</b>                                 | <b>22</b> |
| <b>9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU .....</b>     | <b>22</b> |
| <b>10. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>                                                  | <b>22</b> |
| 10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI .....                                                   | 22        |
| 10.2 DATUM A PODPIS .....                                                          | 22        |

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 1793/58 o výměře 6008 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1694, pro obec Sadská, katastrální území Sadská.

### 1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Uspokojení pohledávky.

### 1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní prohlídkou.

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti

Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném

Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví

Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibráného pro účely trestního řízení

portál [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

Ustanovení znalce

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:

informace sdělené zadavatelem posudku

místní šetření

portál [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

portál [www.obce.cz](http://www.obce.cz)

portál [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:

portál [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

portál [www.obce.cz](http://www.obce.cz)

portál [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

### 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

## 3. **NÁLEZ**

### 3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 18.7.2026 za účasti soudního znalce Ing. Ondřeje Bouzka.

### 3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

### 3.3 POPIS OCENĚOVANÉ NEMOVITOSTI

#### VLASTNICKÉ ÚDAJE

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Radová Zuzana, Adamovská 1064/7, Míchle, 14000 Praha 4  | 1/8 |
| Špitálský Marek Ing., č. p. 434, 28916 Přerov nad Labem | 7/8 |

#### PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

| <i>Pozemky</i><br><i>Parcela</i> | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i>        |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>1793/58</b>                   | <b>6008</b>        | <b>orná půda</b>    |                       | <b>zemědělský půdní fond</b> |

#### MÍSTOPIS

Sadská je město v okrese Nymburk ve Středočeském kraji. Leží v Polabské nížině na Poděbradsku, 37 kilometrů východně od Prahy na „staré“ silnici do Poděbrad. Žije v něm přibližně 3 300 obyvatel. V letech 1850–1931 obec náležela do okresu Poděbrady, od roku 1950 do okresu Nymburk. Severně od Sadské, za bývalými lázněmi, se rozprostírá lužní les se slepým ramenem Labe a umělé jezero s chatovou oblastí Vodražka, vzniklé při těžbě písku v letech 1972–1992. Krajina v severozápadním sousedství města je chráněna jako Přírodní park Kersko-Bory.

#### CELKOVÝ POPIS

##### **Základní popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1793/58. Jedná se o zemědělský pozemek, který je tak i využíván.

### 3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti z veřejně dostupných míst. Pomocí dálkového přístupu do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN, případně obhlídkou z veřejně přístupných míst.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

### 3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pomocí dálkového přístupu do KN bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

### 3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1694 k.ú. Sadská ze dne 19.7.2026 pořízený znalcem pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Snímek kat. mapy pro k.ú. Sadská ze dne 19.7.2026 pořízený znalcem pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Sadská ze dne 19.7.2026 pořízený znalcem pomocí portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Fotodokumentace ze dne 18.7.2026 pořízená znalcem

Kupní smlouvy získané z portálu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## 4. POSUDEK

### 4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

#### **Cena zjištěná**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

#### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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 porovnáním.

Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:

I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty“

#### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

#### **Nákladový způsob**

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

#### **Výnosový způsob**

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

#### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

## 4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Znaleckým úkolem bylo zadáno stanovení ceny obvyklé. Cena zjištěná tedy není stanovena

## 4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

### 4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### **Postup výpočtu:**

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užitné plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

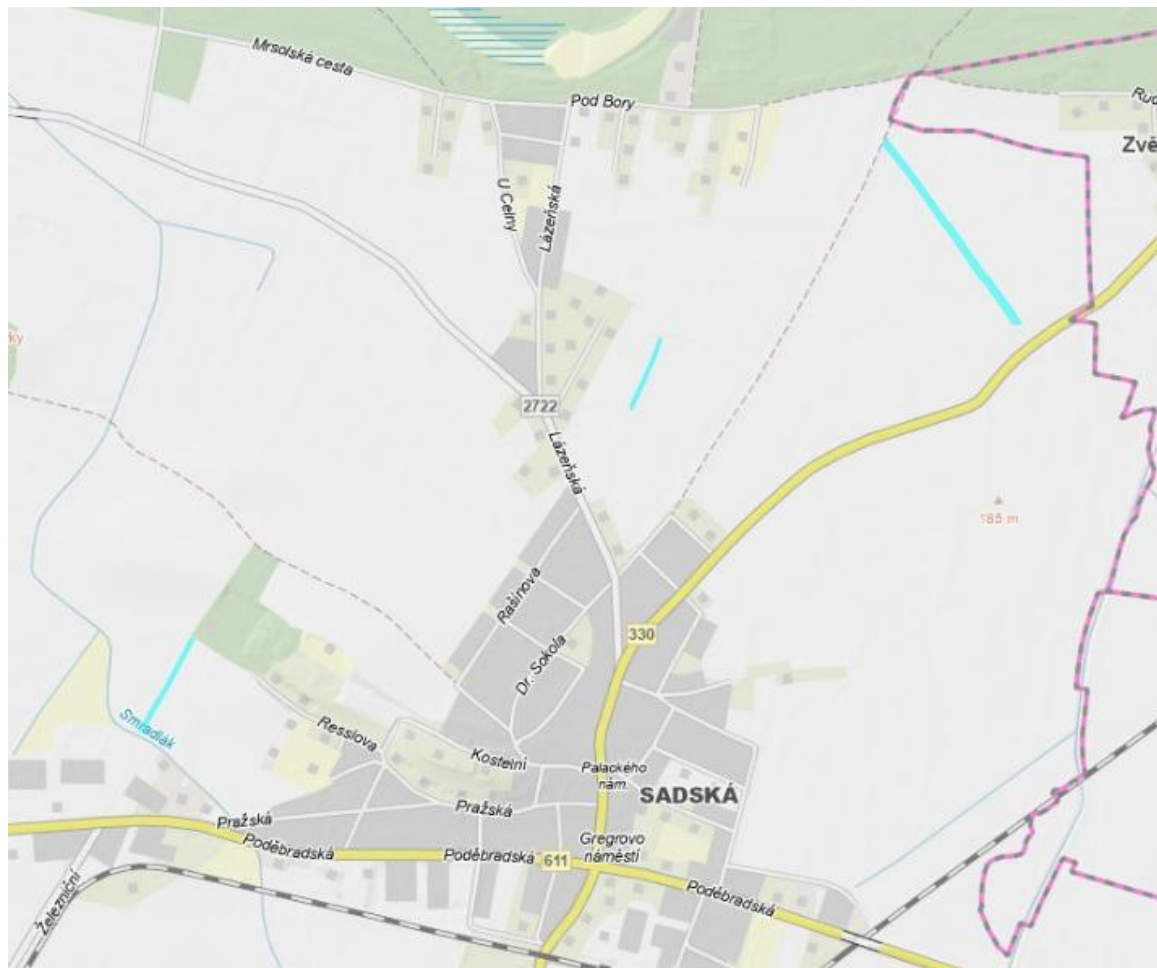
Koeficient K4 – zohledňuje možnosti dopravní dostupnosti k nemovitosti

Koeficient K5 – zohledňuje možnosti zastavění např. s ohledem na územní plán

Koeficient K6 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

V okolí se nachází několik zemědělských pozemků, které byly zobchodovány. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené vzorky.

**Vzorek č.1****Název:** Zemědělské pozemky**Lokalita:** Sadská**Popis:** Zrealizovaný prodej ze dne 5.11.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-8201\_2025-208.**Použité koeficienty:**

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno, celek          | 0,90 |
| K2 Velikost pozemku – bez vlivu                        | 1,00 |
| K3 Poloha pozemku – obdobná                            | 1,00 |
| K4 Dopravní dostupnost – obdobná                       | 1,00 |
| K5 Možnosti zastavění – obdobná                        | 1,00 |
| K6 Vybavenost pozemků – obdobná                        | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce | 1,05 |

| Kupní cena<br>[Kč] | Plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 800 000            | 16 187                      | 49,42                           | 0,945                           | 46,70                                 |



## Vzorek č.2

**Název:** Zemědělský pozemek

**Lokalita** Sadská

**Popis:** Zrealizovaný prodej podílu ve výši 1/2 ze dne 27.1.2026 oceňovaného pozemku. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-684\_2026-208. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek.



### Použité koeficienty:

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno    | 1,00 |
| K2 Velikost pozemku – bez vlivu           | 1,00 |
| K3 Poloha pozemku – obdobná               | 1,00 |
| K4 Dopravní dostupnost – obdobná          | 1,00 |
| K5 Možnosti zastavění – obdobná           | 1,00 |
| K6 Vybavenost pozemků – obdobná           | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno | 1,00 |

| Kupní cena<br>[Kč] | Plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 321 624            | 6 008                       | 53,53                           | 1,00                            | 53,53                                 |

### Vzorek č.3

**Název:** Zemědělský pozemek

**Lokalita:** Sadská

**Popis:** Zrealizovaný prodej podílu 1/4 ze dne 13.11.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-8553\_2025-208. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek.



#### Použité koeficienty:

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno                 | 1,00 |
| K2 Velikost pozemku – bez vlivu                        | 1,00 |
| K3 Poloha pozemku – obdobná                            | 1,00 |
| K4 Dopravní dostupnost – obdobná                       | 1,00 |
| K5 Možnosti zastavění – obdobná                        | 1,00 |
| K6 Vybavenost pozemků – obdobná                        | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce | 1,05 |

| Kupní cena<br>[Kč] | Plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br><b>K<sub>c</sub></b> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 82 848             | 3 449                       | 24,02                           | 1,05                                  | <b>25,22</b>                          |

#### 4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková cena | 25,22 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková cena  | 41,82 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková cena | 53,53 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                               |                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Výpočet ceny obvyklé na základě plochy</b> |                               |
| Průměrná jednotková cena                      | <b>41,82 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková výměra                                | 6 008 m <sup>2</sup>          |
| Výsledná cena obvyklá celku                   | 251 254 Kč                    |
| Výsledná cena obvyklá podílu ve výši 1/8      | 31 406 Kč                     |

5. **ODŮVODNĚNÍ**  
5.1 **INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY**

**Cena zjištěná** nemovitostí nebyla stanovena:

**Cena obvyklá podílu ve výši 1/8** na pozemku p.č. 1793/58 uvedeného na LV č. 1694, k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk byla stanovena porovnáním kupní ceny 1 m<sup>2</sup> obdobných nemovitostí a po úpravě korekčními koeficienty ke dni místního šetření činí:

**31 406,- Kč**

5.2 **KONTROLA POSTUPU**

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/8 pozemek parcelní číslo. 1793/58 o výměře 6008 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1694, pro obec Sadská, katastrální území Sadská.

### 6.2 ODPOVĚĎ

**Cena obvyklá podílu ve výši 1/8 na pozemku p.č. 1793/58 uvedeného na LV č. 1694, k.ú. Sadská, obec Sadská, okres Nymburk činí celkem:**

**31 406,- Kč**

**slovy: třicetjednatisícčtyřistašestkorunčeských**

### 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření.

Ocenění je provedeno výhradně za účelem exekučního prodeje nemovitosti.

Dle předloženého LV na oceňovaném spoluvlastnickém podílu povinné vázne 1x Zahájení exekuce. Uvedené není zohledněno ve výsledném ocenění.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

## **7. PŘÍLOHY**

### **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č.1 - Výpis LV

Příloha č.2 - Snímek kat. mapy

# **TITULNÍ STRANA**

## **PŘÍLOHA Č.1 - VÝPIS LV**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 19.7.2026  
**ZDROJ:** WWW.CUZEK.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 042381/2026

prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2026 08:55:02

Obec: 537764 Sadská

List vlastnictví: 1694

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

B *Nemovitosi*

Pozemkv

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vzťahu

- o Zástavní právo smluvní

veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy osob specifikovaných v definici "Zajištěných dluhů" v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN6/173/15/LCD vůči společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, vzniklé na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v definici "Zajištěné smlouvy" v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti do 31.12. 2050, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 50.000.000,- Kč, a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 50.000.000,- Kč, a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Špitálský Marek Ing., č.p. 434, 28916 Přerov nad Labem,  
 RČ/IČO: [REDACTED]  
 Parcela: 1793/58

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení, o zákazu zatížení č. j. ZN6/173/15/LCD ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 10:15:47. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Nymburk

V-2040 / 2021-208

Pořadí k 03.03.2021 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení, o zákazu zatížení č. j. ZN6/173/15/LCD ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 10:15:47. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac.

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



prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2026 08:55:02

Typ vzťahu

Nymburk

V-2040/2021-208

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení, o záznamu zatížení č. j. ZN6/173/15/LCD ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 10:15:47. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Nymburk

V-2040/2021-208

- o Zákaz zcizení

specifikovaný v článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN6/173/15/LCD na dobu trvání zástavního práva k 3/8 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Spitálský Marek Ing., č.p. 434, 28916 Přerov nad Labem,  
 RČ/IČO: [REDACTED]  
 Parcela: 1793/58

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení, o zákazu zatížení č. j. ZN6/173/15/LCD ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 10:15:47. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Nymburk

V-2040/2021-208

Pořadí k 03.03.2021 10:15

- o Zákaz zatížení

specifikovaný v článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN6/173/15/LCD na dobu trvání zástavního práva k 3/8 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Špitálský Marek Ing., č.p. 434, 28916 Přerov nad Labem,  
 RČ/IČO: [REDACTED]  
 Parcela: 1793/58

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení, o zákazu zatížení č. j. ZN6/173/15/LCD ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 10:15:47. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Nymburk

V-2040/2021-208

Pořadí k 03.03.2021 10:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

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

prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2026 08:55:02

Typ vzťahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Radová Zuzana, Adamovská 1064/7, Michle, 14000 Praha 4,  
 RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193  
EX-7869/2021 -11 ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022  
23:47:54. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Znojmo  
Z-470/2022-713

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/8 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Radová Zuzana, Adamovská 1064/7, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 1793/58

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-7869/2021 -22 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 23:12:12. Zápis proveden dne 26.01.2022; uloženo na prac. Nymburk  
Z-404/2022-208

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-7869/2021 -115. Právní moc ke dni 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2026 23:03:30. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. Nymburk

Z-2230/2026-208

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 4 34 D-2029/2002 -79 ze dne 09.09.2015. Právní moc ke dni 01.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015 16:02:21. Zápis proveden dne 13.10.2015.

V-10124/2015-208

Pro: Radová Zuzana, Adamovská 1064/7, Michle, 14000 Praha 4

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 27.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2016 12:04:47.  
Zápis proveden dne 19.08.2016.

V-6703/2016-208

Pro: Špitálský Marek Ing., č.p. 434, 28916 Přerov nad Labem

RČ/TČO:

- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2016 08:12:13.  
Zápis proveden dne 14.12.2016.

V-10446/2016-208

Pro: Špitálský Marek Ing., č.p. 434, 28916 Přerov nad Labem

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 27.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2026 08:29:35. Zápis proveden dne 19.02.2026.

V-684/2026-208

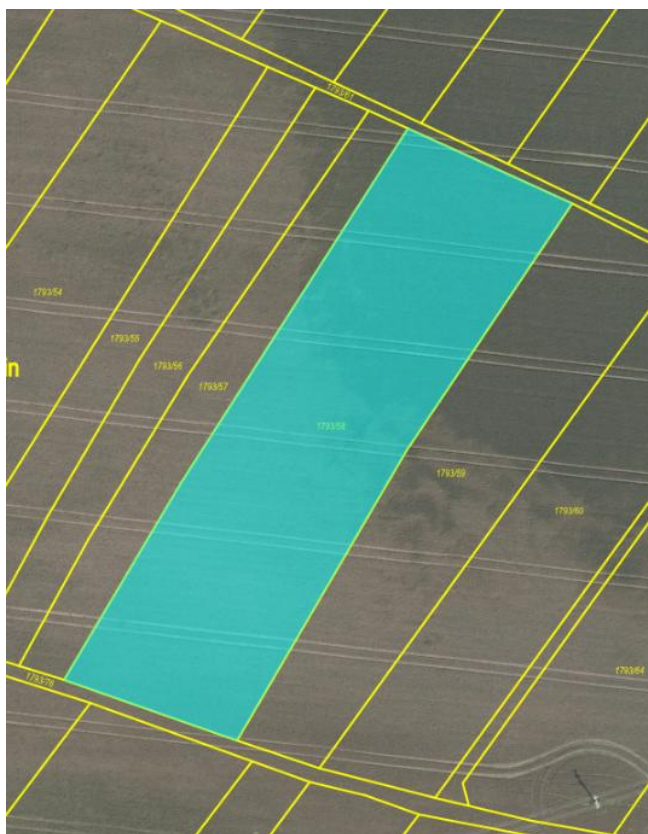
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.  
strana 3



# **TITULNÍ STRANA**

## **PŘÍLOHA Č.2 - MAPA KN**

**DATUM POŘÍZENÍ:** 19.7.2026  
**ZDROJ:** WWW.CUZEK.CZ  
**Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:** 042381/2026



#### **8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026191.

#### **9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

#### **10. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 042381/2026

##### **10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI**

##### **10.2 DATUM A PODPIS**

19.7.2026                      Ing. Ondřej Bouzek