

Znalecký posudek č. 067047/2026

stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 54, parc. č. 60/25, parc. č. 60/29, parc. č. 60/30, parc. č. 78 a parc. č. 89/15, evidovaných na listu vlastnictví č. 104, v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem.

Objednatel: Mgr. Jan Vedral, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 3
Evropská 657/120, 160 00 Praha 6

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny – 140 EX 00041/26

Datum vypracování: 13. 08. 2026

Ocenění provedeno k datu: **13. 08. 2026**

Vypracoval: Ing. Michal Spousta, Ph.D.
Polská 1395/22
120 00 Praha 2
mobil: 608 323 016
e-mail: znalecspousta@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 13 stran příloh. Objednateli se posudek předává v 1 elektronickém vyhotovení v souladu s § 27 Zákona č. 254/2019 Sb.

V Praze dne 13. 08. 2026

Obsah

A. ÚVOD	- 3 -
A.1 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU.....	- 3 -
A.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
A.3 PŘÍLOHY.....	- 4 -
A.4 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 4 -
A.5 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM.....	- 4 -
B. NÁLEZ.....	- 5 -
B.1 POLOHA A POPIS	- 5 -
B.1.1 Popis Nemovitostí	- 6 -
B.2 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH NEMOVITOSTÍ	- 6 -
B.3 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOSTI VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH ÚDAJŮ	- 7 -
B.4 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE.....	- 7 -
B.5 PLOMBY A UPOZORNĚNÍ	- 7 -
B.6 NABÝVACÍ TITULY A JINÉ PODKLADY ZÁPISU	- 7 -
B.7 VZTAH BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK (BPEJ) K PARCELÁM.....	- 7 -
C. POSUDEK.....	- 8 -
C.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ.....	- 8 -
C.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU	- 8 -
C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí	- 9 -
C.2.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTCs.....	- 11 -
C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny– SJTC	- 11 -
C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny	- 12 -
C.2.5 Stanovení obvyklé ceny Nemovitosti k datu ocenění.....	- 13 -
D. ODŮVODNĚNÍ	- 14 -
D.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	- 14 -
D.2 KONTROLA POSTUPU.....	- 14 -
D.3 ZÁVĚR A VÝROK ZNALCE	- 15 -
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 16 -

A. ÚVOD

A.1 Definice znaleckého úkolu

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí k datu ocenění 13. 08. 2026 pro účely exekučního řízení vedeného pod sp. zn. 140 EX 00041/2026, přičemž nemovitými věcmi se rozumí:

- pozemek parcelní číslo 54, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 2 987 m² (dále také „Pozemek 54“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/25, druh pozemku – orná půda, výměra 6 014 m² (dále také „Pozemek 60/25“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/29, druh pozemku – orná půda, výměra 174 m² (dále také „Pozemek 60/29“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/30, druh pozemku – orná půda, výměra 29 m² (dále také „Pozemek 60/30“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 78, druh pozemku – orná půda, výměra 2 710 m² (dále také „Pozemek 78“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 89/15, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 5 051 m² (dále také „Pozemek 89/15“), způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;

(„Pozemek 54“, „Pozemek 60/25“, „Pozemek 60/29“, „Pozemek 60/30“, „Pozemek 78“ a „Pozemek 89/15“ dále také „Pozemky“)

(vše dále „Nemovitosti“ nebo „Předmět ocenění“)

A.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území 607517 Borek nad Labem, obec 534684 Borek, list vlastnictví č. 104, k datu 18. 06. 2026
- Usnesení o ustanovení soudního znalce sp. zn. 140 EX 00041/26-055 ze dne 06. 08. 2026
- Snímek katastrální mapy Nemovitostí
- Povodňový informační systém – POVIS
- Platný územní plán obce Borek
- Výsledky místního šetření dne 13.08.2026

A.3 Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území 607517 Borek nad Labem, obec 534684 Borek, list vlastnictví č. 104, prokazující stav evidovaný k datu 18. 06. 2026
- Snímek katastrální mapy Nemovitostí
- Výřez z platného územního plánu obce
- Výřez z povodňové mapy
- Fotodokumentace
- Výpočet ceny zjištěné k datu ocenění

A.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Informace a podklady poskytnuté pro potřeby ocenění některým ze zúčastněných považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

A.5 Právní předpisy související s oceňováním

V rámci stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění bylo postupováno dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění.

B. NÁLEZ

B.1 Poloha a popis

Obrázek 1 Lokalizace Nemovitostí v rámci obce Borek



Zdroj: www.mapy.cz

Obec Borek se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha-východ, severně od města Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, v rovinaté krajině Polabí na pravém břehu řeky Labe. Dle Malého lexikonu obcí České republiky 2025 měla obec k 1. 1. 2025 celkem 336 obyvatel. Správu obce zajišťuje Obecní úřad.

Oceňované nemovité věci představují soubor šesti zemědělských pozemků parc. č. 54, 60/25, 60/29, 60/30, 78 a 89/15, evidovaných na LV č. 104 v katastrálním území Borek nad Labem. Celková evidovaná výměra oceňovaného souboru činí 16 965 m².

Pozemky jsou situovány při západním až severozápadním okraji zastavěného území obce Borek, mezi zástavbou obce a řekou Labe, jedná se o nezastavěné pozemky navazující na rozsáhlejší zemědělsky využívané plochy, nacházejí se u ČOV nebo v její blízkosti. Východně až jihovýchodně od pozemků se nachází vlastní zastavěné území Borku, západním až jihozápadním směrem řeka Labe a jihovýchodně Borecké jezero. Severní část lokality je ovlivněna soustavou drobných vodních toků a odvodňovacích prvků, zejména Boreckou svodnicí. Jednotlivé oceňované pozemky se nacházejí v rámci téže lokality, avšak netvoří jeden souvislý pozemkový celek.

Občanská vybavenost přímo v Borku odpovídá velikosti obce a je omezená. V obci sídlí obecní úřad, nachází se zde obchod, restaurace a sportovní zázemí včetně fotbalového hřiště, obec provozuje rovněž sběrný dvůr. Mateřská ani základní škola a širší zdravotnická či obchodní

vybavenost se přímo v obci nenacházejí. Školská a další občanská vybavenost je využívána zejména v okolních obcích a ve spádovém městě Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.

Silniční napojení obce je zajištěno prostřednictvím silnice III. třídy č. 24418 s návazností na silnici II/331, která vede východně od zastavěného území a zajišťuje spojení ve směru Brandýs nad Labem–Stará Boleslav a Mělník. Veřejnou hromadnou dopravu v obci zajišťuje autobusová doprava, obec je obsluhována autobusovou linkou 669. Železniční doprava přímo v Borku není vedena; nejbližší železniční spojení je dostupné zejména ze stanice Dřísy, kterou obsluhuje železniční linka S32. Oficiální stránky obce uvádějí vzdálenost železniční zastávky Dřísy přibližně 2,5 km a Staré Boleslavi přibližně 3,5 km. Z hlediska širších dopravních vazeb má obec dobrou dostupnost Brandýsa nad Labem–Staré Boleslavi a prostřednictvím navazující silniční sítě rovněž hlavního města Prahy.

B.1.1 Popis Nemovitostí

Předmětem ocenění jsou pozemky evidované na listu vlastnictví č. 104 v katastrálním území 607517 Borek nad Labem, obec 534684 Borek.

Využitelnost dle platného územního plánu k datu ocenění je:

parc. č.	druh	ÚP	výměra (m2)
54	trvalý travní porost	NSpz	2987
60/25	orná půda	NZ	6014
60/29	orná půda	NZ	174
60/30	orná půda	NZ	29
78	orná půda	NZ	1626
78	orná půda	NSpz	1084
89/15	trvalý travní porost	NSpz	5051

Pozemky jsou v plochách zemědělských (NZ) nebo v plochách s možným účelem užitím zemědělským a přírodním (NSpz). Pozemky sousedí převážně s nezastavěnými pozemky, pozemek parc. č. 78 je jižní hranicí u Borecké tůni, pozemek parc. č. 54 je u ČOV. Pozemky jsou převážně užívány k zemědělským účelům, na pozemcích parc. č. 89/15, č. 60/25, č. 78 jsou částečně pokryty dřevinným náletem.

Věcné břemeno váznoucí na pozemku parc. č. 60/25, vzhledem ke svému charakteru, nemá vliv na cenu obvyklou.

Pozemky se nalézají v záplavové oblasti Q5.

B.2 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitostí

Bez zápisu.

B.3 Věcná práva zatěžující Nemovitosti včetně souvisejících údajů

Věcné břemeno (podle listiny) – vstupu za účelem údržby a oprav kanalizace; oprávnění pro Obec Borek, č.p. 61, 27714 Borek, RČ/IČO: 00236713; povinnost k parcele č. 60/25. Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 06. 10. 2003, právní účinky vkladu práva ke dni 10. 10. 2003, V-3342/2003-206.

B.4 Poznámky a další obdobné údaje

Zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor JUDr. Vratislav Pospíšil, Exekutorský úřad v Ústí nad Labem, č. j. 136 EX-778/2025-18; zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Vedral, Exekutorský úřad Praha 3, č. j. 140 EX 00041/26-032. Související zápis: exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 č. j. 140 EX-00041/2026-030, povinnost k parcelám č. 54, 60/25, 60/29, 60/30, 78 a 89/15. Dále jsou evidovány změny číslování parcel: parcela č. 54 – dříve PK 54; parcela č. 78 – dříve PK 78; parcely č. 60/30 a 89/15 – dříve PK 85/1.

B.5 Plomby a upozornění

Bez zápisu.

B.6 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 08. 11. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 09. 11. 2005, V-8724/2005-209; Smlouva kupní ze dne 28. 07. 2008, právní účinky vkladu práva ke dni 30. 07. 2008, V-8979/2008-209; Smlouva kupní ze dne 01. 07. 2009, právní účinky vkladu práva ke dni 01. 07. 2009, V-7162/2009-209; Smlouva směnná ze dne 04. 02. 2016, právní účinky zápisu k okamžiku 04. 02. 2016, zápis proveden dne 26. 02. 2016, V-1808/2016-209.

B.7 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

parc. č.	BPEJ	výměra (m ²)
54	25800	2 987
60/25	22110	1 722
60/25	25800	4 292
60/29	25800	174
60/30	25800	29
78	22110	2 710
89/15	25800	5 051

C. Posudek

C.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí, kdy se jedná o Pozemky, bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, které dle názoru Znalce, nejlépe vystihuje obvyklou cenu Předmětu ocenění.

K datu ocenění lze na místním trhu nalézt dostatečný počet srovnávacích objektů, proto bude pro ocenění použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody. Porovnání bude provedeno pro Pozemek vč. příslušenství.

Pro stanovení obvyklé ceny Nemovitostí bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardní jednotkové tržní ceny, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení obvyklé ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou (nájem). Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti (JTC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

C.2 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí porovnávací metodou

Oceňované nemovitosti – Soubor zemědělských pozemků, jsou porovnávány se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí pozemky nacházející se v obci Borek a obdobné lokalitě, využitelnosti v plochách územního plánu NZ, NSpZ, apod., v cenové úrovni od 1Q/2026 dále, zpevněný přístup, bez přítomnosti dalších vlivů na cenu. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a realizovaných či nabízených cen). Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy pozemku.

C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce a doplněny z informací o realizované ceně. Jako srovnávací vzorky byly použity pozemky v obci a okolí.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, využití a další parametry.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 pozemků. Dva pozemky – s nejvyšší a nejnižší jednotkovou cenou – byly pro svou extrémní jednotkovou hodnotu ze srovnání vyloučeny. V případě ocenění Pozemků jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, využitelnost, přístup, cenový vývoj a přítomnost dalších vlivů.

Srovnávací pozemky se nacházejí v záplavové oblasti.

Tabulka C-1 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Výměra [m ²]	Lokalita (parc.č.)	Vývoj cen	Využitelnost	Přístup	Další vlivy
1	344 000,00	1,00	344 000,00	2 294,00	77	3Q2022	NZ, NS	nezpevněný	bez vlivu
2	250 000,00	1,00	250 000,00	3 566,00	60/20, 75	3Q2023	NS, NZ	nezpevněný	částečně náletový porost (-0,05), přes část je cesta (-0,1)
3	298 900,00	1,00	298 900,00	2 989,00	73, 74	3Q2022	NS, NZ	nezpevněný	částečně náletový porost
4	259 066,00	1,00	259 066,00	5 016,00	89/16, 89/20	1Q2024	NP	nezpevněný	bez vlivu
5	190 000,00	1,00	190 000,00	2 369,00	89/23	2Q2023	NP	nezpevněný	částečně náletový porost

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o poslední inzerovanou cenu (inzerovaná cena nebyla snížena) v případě KRC = 1, v případě KRC = 0,9, se jedná o inzerci stále inzerovanou, nabízená cena nemusí být konečná, z toho důvodu 10 % korekce ceny.

**) Vývoj cen byl stanoven na základě veřejně dostupného indexu vývoje cen zemědělských pozemků – Zprávy o trhu s půdou, zdroj: www.farmy.cz*

C.2.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byla poté vypočtena tržní cena srovnávacích nemovitostí – JTC_s.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient vývoje cen
k_3	...	koeficient využitelnosti
k_4	...	koeficient přístupu
k_5	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka C-2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTC_s

i	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	I_s	JTC _s [Kč/m ²]	JTC _s vyřazené [Kč/m ²]
1	344 000,00	2 294,00	149,96	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	0,81	-	185,14
2	250 000,00	3 566,00	70,11	1,00	0,92	1,00	0,90	0,85	0,71	98,75	-
3	298 900,00	2 989,00	100,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	0,77	129,87	-
4	259 066,00	5 016,00	51,65	1,00	0,92	0,90	0,90	1,00	0,75	-	68,87
5	190 000,00	2 369,00	80,20	1,00	0,92	0,90	0,90	0,95	0,71	112,96	-

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byla určena jejich výsledná cena (JTC_s) – viz Tabulka C-2. Ze srovnávacích nemovitostí byly ze srovnání vyloučeny dvě nemovitosti z důvodu přílišné odlehlosti jednotkových tržních cen od průměru všech použitých hodnot.

Tabulka C-3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	98,75
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	129,87
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	12,72
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	101,14
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	126,58
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	113,86

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_5$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti l_o a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti JTC_o .

Tabulka C-4 Stanovení jednotkové tržní ceny

Lokalita	Borek nad Labem
Vývoj cen	4Q2025 a dále
Využitelnost	NZ, NS
Přístup	nezpevněný
Další vlivy	částečně náletový porost
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	0,90
k_5	0,95
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_o	0,86
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]	97,92

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

C.2.5 Stanovení obvyklé ceny Nemovitosti k datu ocenění

Tabulka C-5 Stanovení obvyklé ceny Nemovitosti k datu ocenění

Položka	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Pozemky	16 965,00	97,92	1 661 212,80

Zdroj: vlastní výpočet

D. Odůvodnění

D.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny:

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií:

Při stanovení obvyklé ceny Pozemku byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K5 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska lokality, využití, aj. Informace sdělené zadavatelem posudku byly zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených realizovaných cen srovnatelných objektů, který byl vynásoben plochou oceňovaného objektu a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci

Lokalita – v blízkosti zastavěného území

Slabé stránky nemovité věci

Přístup – nezpevněný přístup

Záplavová oblast – Q5

Na části pozemků náletový porost

D.2 Kontrola postupu

Pro stanovení obvyklé ceny:

A. Zdrojem dat byly podklady od objednatele, veřejně přístupné databáze a data.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro stanovení obvyklé ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena nemovité věci.

D.3 Závěr a výrok Znalce

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení sp. zn. 140 EX 00041/26 k datu ocenění 13.08.2026, přičemž nemovitými věcmi se rozumí:

- pozemek parcelní číslo 54, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 2 987 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/25, druh pozemku – orná půda, výměra 6 014 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/29, druh pozemku – orná půda, výměra 174 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 60/30, druh pozemku – orná půda, výměra 29 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 78, druh pozemku – orná půda, výměra 2 710 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;
- pozemek parcelní číslo 89/15, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 5 051 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond, list vlastnictví č. 104, evidovaný v katastru nemovitostí v obci 534684 Borek, katastrální území 607517 Borek nad Labem;

Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění obvyklou cenu k datu ocenění Pozemků ve výši

(po zaokrouhlení na tisíce Kč):

1 661 000,00 Kč

(Slovy: jeden milión šest set šedesát jeden tisíc korun českých)

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.08.2014 č.j. Spr 2868/2013-28 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové, rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 28.11.2014 č.j. Spr 2055/2014-11 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby zemědělské a pro odvětví stavební odvětví různá se specializací občanské stavby.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 067047/2026 znaleckého deníku.

V Praze dne 13. 08. 2026

Otisk kulaté pečeti:

Ing.
Michal
Spousta,
Ph.D.

Digitálně
podepsal Ing.
Michal Spousta,
Ph.D.
Datum:
2026.08.14
13:31:33 +02'00'

.....
Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Znalec pro obor ekonomika

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 20:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00041/26 pro Mgr. Jan Vedral
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 534684 Borek
Kat.území: 607517 Borek nad Labem List vlastnictví: 104
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný	711113/2446	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
54	2987	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
60/25	6014	orná půda		zemědělský půdní fond
60/29	174	orná půda		zemědělský půdní fond
60/30	29	orná půda		zemědělský půdní fond
78	2710	orná půda		zemědělský půdní fond
89/15	5051	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

V-3342/2003-206

vstupu za účelem údržby a oprav kanalizace

Oprávnění pro

Obec Borek, č.p. 61, 27714 Borek, RČ/IČO: 00236713

Povinnost k

Parcela: 60/25

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2003.

V-3342/2003-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vratislav Pospíšil, Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem

Povinnost k

Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný,
RČ/IČO: 711113/2446

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce, Exekutorský úřad v Ústí nad Labem č.j.. 136 EX-778/2025 - 18 ze dne 29.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 14:12:51. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 20:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 534684 Borek
Kat.území: 607517 Borek nad Labem List vlastnictví: 104
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Ústí nad Labem

-

Z-35/2026-510

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Evropská 657/120,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný,
RČ/IČO: 711113/2446

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00041/26-032 ze dne
01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026 17:00:05. Zápis proveden
dne 07.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-16212/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 54, Parcela: 60/25, Parcela: 60/29, Parcela: 60/30, Parcela: 78,
Parcela: 89/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 č.j. 140 EX-00041/2026 -
030 ze dne 01.04.2026. Právní moc ke dni 14.05.2026. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.04.2026 17:00:02. Zápis proveden dne 10.04.2026; uloženo na prac.
Praha-východ

Z-3652/2026-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3 č.j.
140 EX-00041/2026 -035 ze dne 22.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.06.2026 14:52:33. Zápis proveden dne 17.06.2026; uloženo na prac. Praha-
východ

Z-5501/2026-209

o Změna číslování parcel

dříve PK 54

Povinnost k

Parcela: 54

o Změna číslování parcel

dříve PK 78

Povinnost k

Parcela: 78

o Změna číslování parcel

dříve PK 85/1

Povinnost k

Parcela: 60/30, Parcela: 89/15

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2026 20:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 534684 Borek
Kat.území: 607517 Borek nad Labem List vlastnictví: 104

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

o Smlouva kupní ze dne 08.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2005.
V-8724/2005-209
Pro: Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný RČ/IČO: 711113/2446

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2008.
V-8979/2008-209
Pro: Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný RČ/IČO: 711113/2446

o Smlouva kupní ze dne 01.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2009.
V-7162/2009-209
Pro: Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný RČ/IČO: 711113/2446

o Smlouva směnná ze dne 04.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2016 10:56:53.
Zápis proveden dne 26.02.2016.
V-1808/2016-209
Pro: Šnábl Radek Ing. MBA, Na Betonce 205, 25075 Káraný RČ/IČO: 711113/2446

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
54	25800	2987
60/25	22110	1722
	25800	4292
60/29	25800	174
60/30	25800	29
78	22110	2710
89/15	25800	5051

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 18.06.2026 20:51:37

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o 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 Praha-východ, kód: 209.
strana 3

PŘÍLOHA Č. 2



Zdroj: www.cuzk.cz



Zdroj: www.cuzk.cz

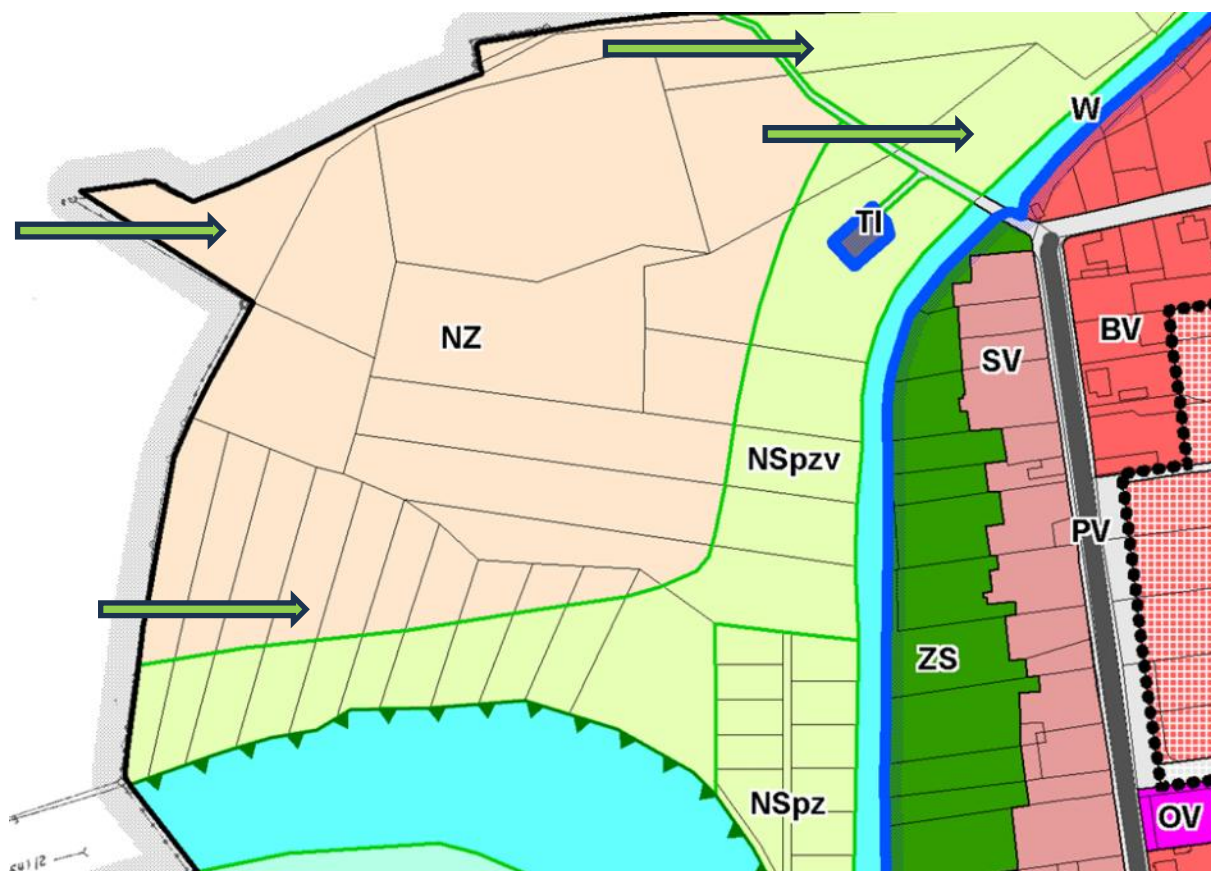


Zdroj: www.cuzk.cz



Zdroj: www.cuzk.cz

PŘÍLOHA Č. 3



Zdroj: www.obecborek.cz

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) - v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona,
- související dopravní a technická infrastruktura (viz §14 vyhl. 501/2006 Sb.),
- účelové cesty, pěší a cyklistické cesty, hipostezky, včetně doprovodné zeleně podél cest.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby,
- větrné elektrárny.

NS; Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- není stanoveno.

Přípustné využití:

- indexem (i) je uvedena přípustná funkce v ploše:
 - p přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky zájmu ochrany přírody, ÚSES),
 - z zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování),
 - l lesnická (pozemky k plnění funkcí lesa),
 - v vodohospodářská (záplavové území, vodohospodářská ochranná pásma, vodní plochy,
 - r rekreace nepobytová (nezbytně nutné vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport v souladu s §18, odst. 5) SZ),
 - s sportovní (stávající golfové hřiště a sportovní letiště)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst.5) SZ, protierozní opatření, opatření ke zvyšování retenčních schopností území.

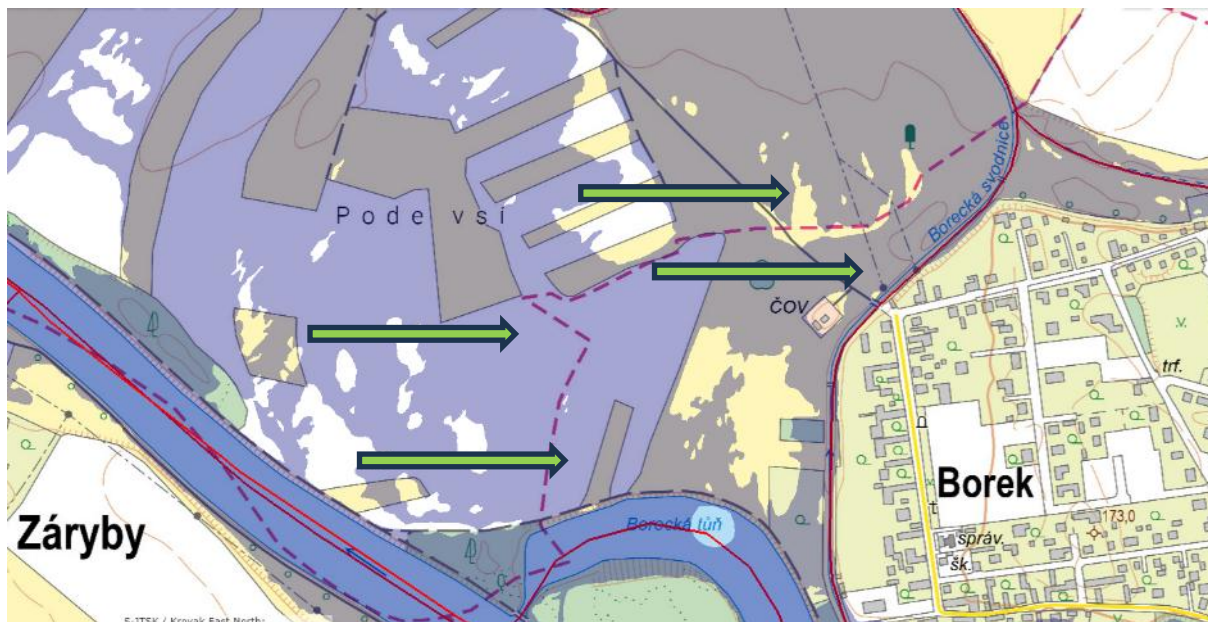
Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, včetně větrných elektráren,
- výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

PŘÍLOHA Č. 4

Povodňová mapa

Záplavové území Q5



Zdroj: webmap.dppcr.cz

PŘÍLOHA Č. 5







PŘÍLOHA Č. 6

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemky – § 6

1. Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Hlavní město Praha – okolí do 7 km	+	140 %	
Úprava celkem	+	140 %	× 2,400
Zákl. cena [Kč/m ²]			

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
54	trvalý travní porost	25800	2 987	10,39	24,9360	74 483,83
60/25	orná půda	22110	1 722	4,81	11,5440	19 878,77
60/25	orná půda	25800	4 292	10,39	24,9360	107 025,31
60/29	orná půda	25800	174	10,39	24,9360	4 338,86
60/30	orná půda	25800	29	10,39	24,9360	723,14
78	orná půda	22110	2 710	4,81	11,5440	31 284,24
89/15	trvalý travní porost	25800	5 051	10,39	24,9360	125 951,74
Součet			16 965			363 685,89

Pozemky – zjištěná cena

363 685,89 Kč

B. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky	363 685,89 Kč
------------	---------------

Výsledná cena činí celkem	363 685,89 Kč
---------------------------	----------------------

Cena po zaokrouhlení podle § 50	363 690,– Kč
---------------------------------	---------------------

Zjištěná cena: 363 690,– Kč

Cena slovy: tři sta šedesát tři tisíce šest set devadesát Kč