

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061340/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Grunta pro exekuční řízení č.j. 195 EX 329/25

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PARDUBICE Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
Adresa:	9. května 215, 53372 Moravany

OBVYKLÁ CENA

3 117 000 Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.10.2025

Vyhotoveno: V Praze 14.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 109/11 (zahrada), parc. č. 109/13 (zahrada) a parc. č. 109/19 (zahrada) v kat. území Grunta, obec Grunta, okres Kolín, zapsáno na LV 398.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.09.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Voborníka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.7.2025 pod č.j. 195 EX 329/25-30,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.9.2025,

- list vlastnictví č. 398 ze dne 28.7.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.8.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 14.8.2025,

- kopie územního plánu obce Grunta z roku 2004,

- vyrozumění o ohledání ze dne 7.8.2025,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3565/2024-204. Datum podání k okamžiku 30.4.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1433/2024-205. Datum podání k okamžiku 12.3.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4894/2024-204. Datum podání k okamžiku 13.6.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kolín, obec Grunta, k.ú. Grunta
Adresa nemovité věci: Grunta, 280 02 Grunta

Místopis

Obec Grunta se nachází cca 2 km severozápadně od města Kutná Hora a cca 5 km jihovýchodně od města Kolín. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Kutné Hoře a v Kolíně. Do obce vede silnice III. třídy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 109/5 KORAMO, s.r.o., Sportovců 364, Šipší, 28401 Kutná Hora

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 200 m západně od okraje zastavěné části obce Grunta. Jedná se o soubor částečně sousedících pozemků pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 2 517 m². Pozemky jsou z jedné strany ohraničené nezpevněnou cestou. Pozemky jsou mírně svažité. Na travnatých pozemcích se nacházejí náletové keřové porosty. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 109/5, který je ve vlastnictví společnosti Koramo s.r.o.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu venkovského bydlení.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 109/11 a parc. č. 109/13 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemku parc. č. 109/19 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 7.8.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 109/5, který je ve vlastnictví společnosti Koramo s.r.o.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 109/11 a parc. č. 109/13 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemku parc. č. 109/19 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Grunta, blízké okolí do cca 2 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Grunta (okr. Kolín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Grunta, realizovaný prodej ze dne 30.4.2024, V-3565/2024-204			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 109/7 v k.ú. Grunta o výměře 837 m ² . K pozemku vede nezpevněná cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
900 000	837	1 075,27	1,07	1 150,54



Název:	k.ú. Kaňk, realizovaný prodej ze dne 12.3.2024, V-1433/2024-205			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 684/3 v k.ú. Kaňk o výměře 651 m ² . Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. K pozemku vede zpevněná komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			0,90	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,95	



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
547 190	651	840,54	0,87	731,27

Název: k.ú. Libenice, realizovaný prodej ze dne 13.6.2024, V-4894/2024-204				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 137 v k.ú. Libenice o výměře 1 985 m ² . K pozemku vede zpevněná komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,06		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 998 000	1 985	2 014,11	0,91	1 832,84



Minimální jednotková porovnávací cena	731,27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 238,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 832,84 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	109/11	901	1 238,00		1 115 438
zahrada	109/13	927	1 238,00		1 147 626
zahrada	109/19	689	1 238,00		852 982
Celková výměra pozemků		2 517	Hodnota pozemků celkem		3 116 046

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 109/11 a parc. č. 109/13 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemku parc. č. 109/19 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Grunta (okr. Kolín)

3 116 046,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Hodnota pozemku	3 116 046 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	3 117 000 Kč
slovy: Tři miliony jedno sto sedmnáct tisíc Kč	

Slabé stránky

- přístup k pozemkům.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 109/11 (zahrada), parc. č. 109/13 (zahrada) a parc. č. 109/19 (zahrada) v kat. území Grunta, obec Grunta, okres Kolín, zapsáno na LV 398.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 109/11 (zahrada), parc. č. 109/13 (zahrada) a parc. č. 109/19 (zahrada) v kat. území Grunta, obec Grunta, okres Kolín, zapsáno na LV 398.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.117.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemkům parc. č. 109/11 a parc. č. 109/13 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010 s povinností k pozemku parc. č. 109/19 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Věcná břemena oceňujeme dohromady zaokrouhlenou částkou ve výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.107.000,- Kč**.

Obvyklá cena

3 117 000 Kč

slovy: Tři miliony jedno sto sedmnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 398	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061340/2025.

V Praze 14.10.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2025 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 329/25 pro Soudní exekutor Voborník Tomáš, Mgr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 599450 Grunta

Kat.území: 681971 Grunta

List vlastnictví: 398

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Color Metal s.r.o., Krátká 13, Šipší, 28401 Kutná Hora	64256804	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
109/11	901	zahrada		zemědělský půdní fond
109/13	927	zahrada		zemědělský půdní fond
109/19	689	zahrada		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 umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

v rozsahu dle geometrického plánu číslo 69-172/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 109/11, Parcela: 109/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2011.

V-3365/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

v rozsahu dle geometrického plánu č. 69-172/2010

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 109/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.IV-12-6006184/VB/10,11 ze dne 07.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2011.

V-4266/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ve výši 10.000.000 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

BAMONAFT a.s., Moravská Ostrava 3342, 70200 Ostrava,
RČ/IČO: 28822765

Euro-bit Trade s.r.o., Balbínova 206/16, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 26003678

Podíl na pohledávce

2/10

8/10

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2025 11:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 599450 Grunta

Kat.území: 681971 Grunta

List vlastnictví: 398

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 109/11, Parcela: 109/13, Parcela: 109/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201606 ze dne 08.06.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2016 10:41:33. Zápis proveden dne
06.09.2016; uloženo na prac. Kolín

V-5717/2016-204

Pořadí k 09.06.2016 10:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201606 ze dne 08.06.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2016 10:41:33. Zápis proveden dne
06.09.2016; uloženo na prac. Kolín

V-5717/2016-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201606 ze dne 08.06.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2016 10:41:33. Zápis proveden dne
06.09.2016; uloženo na prac. Kolín

V-5717/2016-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. Května 215, 533 72 Moravany

Povinnost k

**Color Metal s.r.o., Krátká 13, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 64256804**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice
č.j. 195 EX-329/2025 -20 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.06.2025 08:09:53. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-4756/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 109/11, Parcela: 109/13, Parcela: 109/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-
329/2025 -24 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2025
08:41:28. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-4446/2025-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2025 11:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 599450 Grunta

Kat.území: 681971 Grunta

List vlastnictví: 398

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2016 14:06:54. Zápis proveden dne 06.09.2016.

V-7495/2016-204

Pro: Color Metal s.r.o., Krátká 13, Šipší, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 64256804

- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2016 14:06:54. Zápis proveden dne 07.09.2016.

V-7496/2016-204

Pro: Color Metal s.r.o., Krátká 13, Šipší, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 64256804

- o Smlouva kupní ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2016 14:06:54. Zápis proveden dne 07.09.2016.

V-7497/2016-204

Pro: Color Metal s.r.o., Krátká 13, Šipší, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 64256804

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
109/11	31000	23
	31010	878
109/13	31000	349
	31010	578
109/19	30810	689

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.07.2025 12:09:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.





K vápence

Na štolách

V kopečkách





