

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 037547/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích pozůstalost po Václavu Nišovi, zemřelém dne 15.12.2021 U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1950/2021-138
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku zůstavitele pro účely notářského řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3376, katastrální území Městec Králové, obec Městec Králové, okres Nymburk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	02.05.2025
Zpracováno ke dni:	02.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc. č. 3376 v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové na listu vlastnictví č. 1236.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku zůstavitele pro účely notářského řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3376
Adresa předmětu ocenění:	Městec Králové, Městec Králové, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Městec Králové
Katastrální území:	Městec Králové

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá. Byla provedena pouze částečná prohlídka z přístupných míst – k oceňovanému pozemku nevede přístupová cesta.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čermáková Marcela, Tovární 2446/2, Nové Město, 735 06 Karviná	1/6
Mečíř Jaroslav, Kubíkova 1178/5, Kobylice, 182 00 Praha 8	1/6
Niš Václav, U Nových lázní 1183/8, 415 01 Teplice	1/3
Zemědělská společnost Sloveč, a.s., Pražská 744, 289 03 Městec Králové	1/3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3376 v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové na listu vlastnictví č. 1236.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 3376 o celkové výměře 4955 m².

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a je užívaný k zemědělským účelům. Dle územního plánu je pozemek regulován jako pole, malá část pozemku je regulována jako plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený a je bez porostů.

Pozemek leží mimo zastavěné území obce, severozápadně od Městce Králové. Pozemek je přístupný přes zemědělské pozemky v majetku obce, ale nevede k němu přístupová cesta.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Parkovací možnosti jsou ve vzdálenějším okolí pozemku.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 3376
	Celková výměra	4955 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	pole, plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přes zemědělské pozemky v majetku obce

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast – mimo zastavěné území obce
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Parkovací možnosti	parkovací možnosti ve vzdálenějším okolí pozemku
Věcná práva	Věcná břemena	oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 3376

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3376	30700	4 955	14,79	40,00	20,71	102 618,05
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:	4 955 m ²						102 618,05
Pozemek parc. č. 3376 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	102 618,05 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 3
Pozemek parc. č. 3376 - cena zjištěná celkem						=	34 206,02 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 3376 34 206,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 34 206,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 34 210,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3376 v katastrálním území Městec Králové

Městec Králové, Městec Králové, okres Nymburk			
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití
Oceňovaný objekt	Městec Králové, Městec Králové, okres Nymburk	4955 m ²	zemědělský pozemek
1	Městec Králové, okres Nymburk	5276 m ²	zemědělský pozemek
2	Velenice, okres Nymburk	8312 m ²	zemědělský pozemek
3	Podmoky, okres Nymburk	10559 m ²	zemědělský pozemek
4	Opočnice, okres Nymburk	4755 m ²	zemědělský pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K1 x ... x K3	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	57,00 Kč	0.95	54,15 Kč	1	1	1	1	54,15 Kč
2	56,24 Kč	1	56,24 Kč	1	1	1	1	56,24 Kč
3	54,19 Kč	1	54,19 Kč	1	1	1	1	54,19 Kč
4	52,58 Kč	1	52,58 Kč	1	1	1	1	52,58 Kč
Celkem průměr								54,29 Kč
Minimum								52,58 Kč
Maximum								56,24 Kč
Směrodatná odchylka - s								1,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								52,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								55,79 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší								
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší								
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).								

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

54,29 Kč/m²

* 4955 m²

= 269 007 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

270 000 Kč

* 1/3

= 90 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

90 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

34 210 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

90 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 pozemku parc. č. 3376 v obci Městec Králové, okres Nymburk, katastrální území Městec Králové na listu vlastnictví č. 1236.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

90 000,- Kč

Slovy: devadesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.05.2025



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 037547/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Ortofoto,

Výřez z územního plánu,

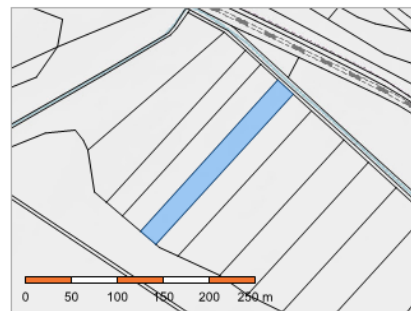
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3376
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1236
Výměra [m ²]:	4955
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čermáková Marcela, Tovární 2446/2, Nové Město, 73506 Karviná	1/6
Mečír Jaroslav, Kubíkova 1178/5, Kobylisy, 18200 Praha 8	1/6
Niš Václav, U Nových lázní 1183/8, 41501 Teplice	1/3
Zemědělská společnost Sloveč, a.s., Pražská 744, 28903 Městec Králové	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30700	4955

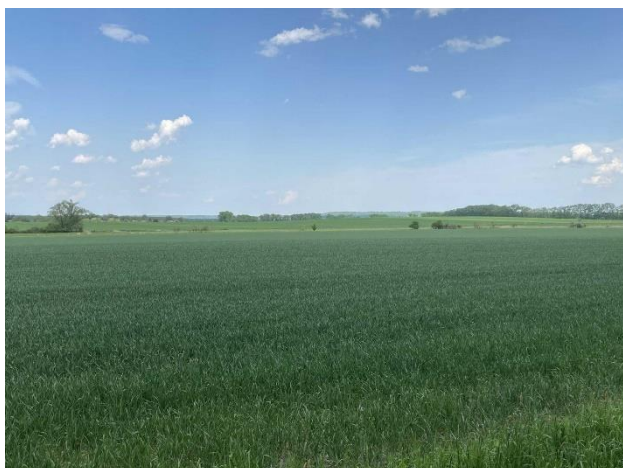
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

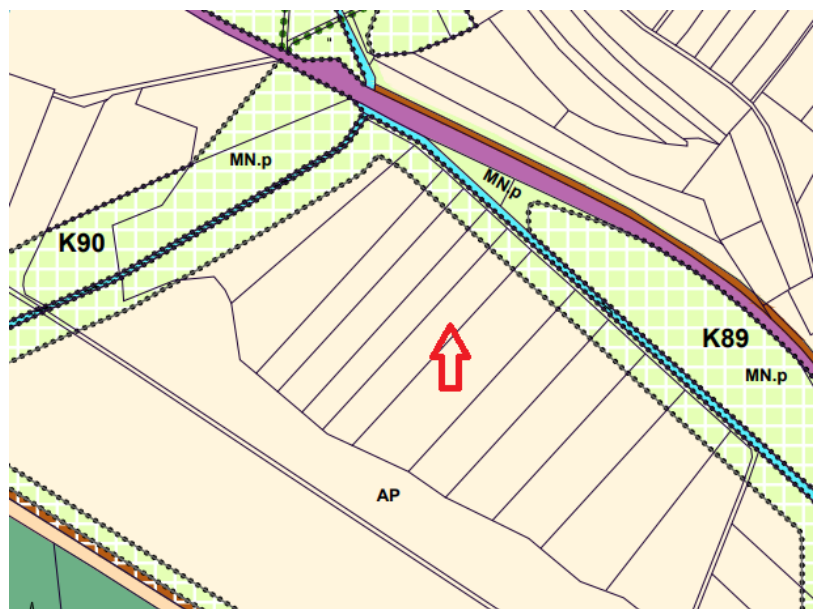
Fotodokumentace předmětu ocenění



Ortofoto



Výřez z územního plánu



AP

POLE

MN.p

MN.p

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY

Srovnávané nemovitosti

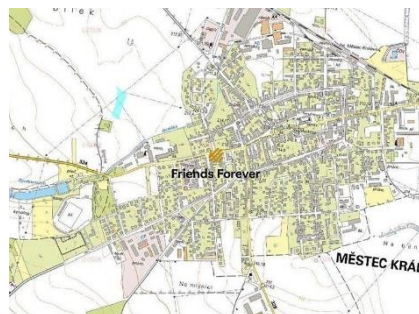
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

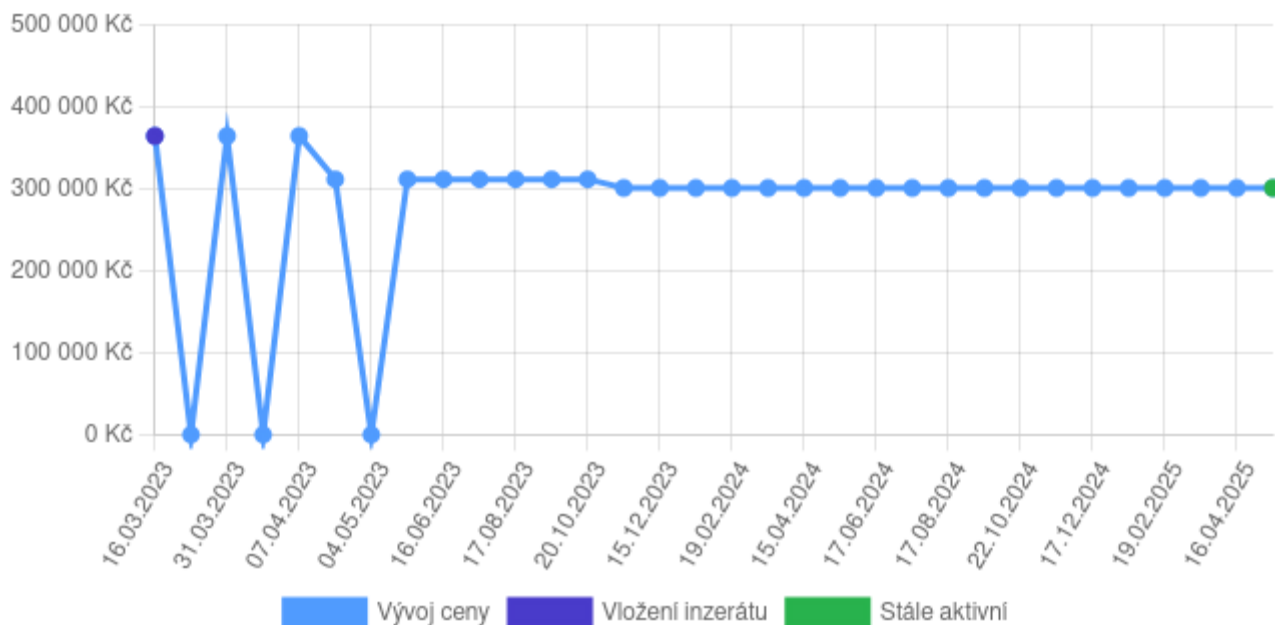
Lokalita	Městec Králové, okres Nymburk	Cena	300 732 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 276 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme zemědělský pozemek o výměře 5276 m² v kú Městec Králové.

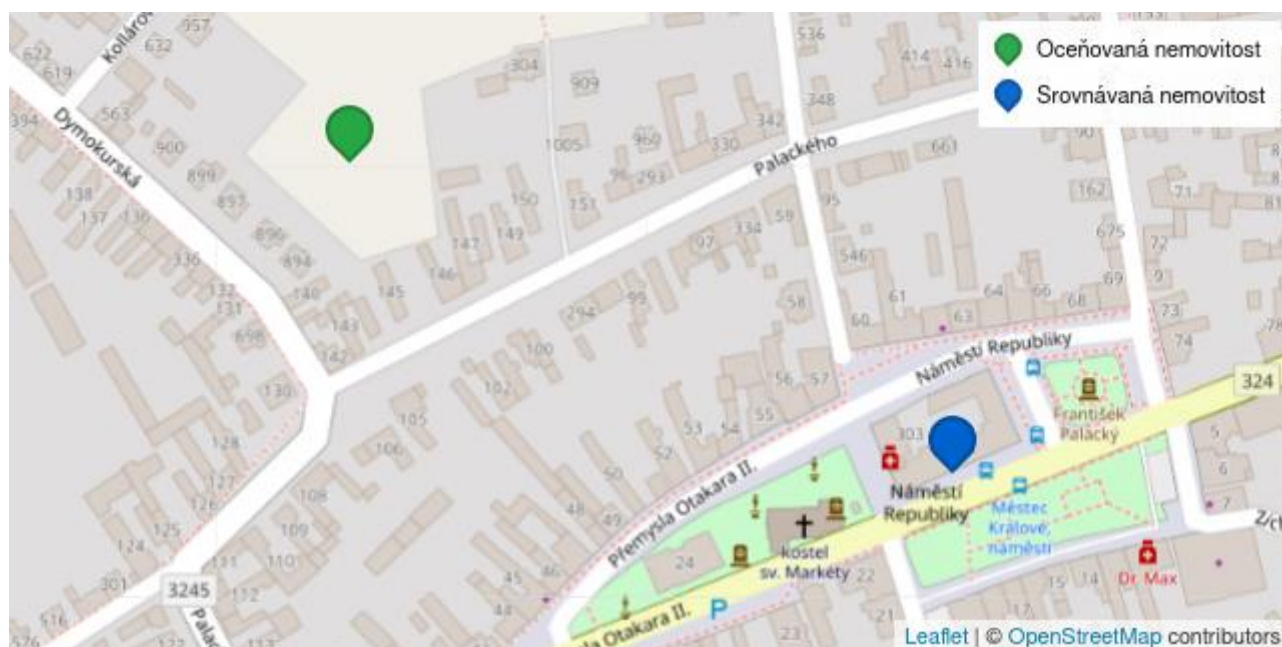
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



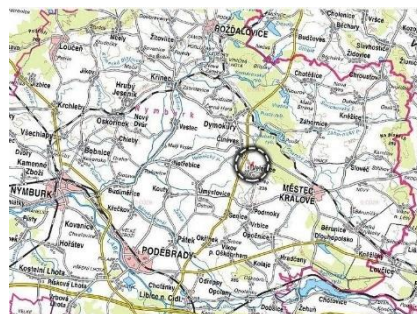
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

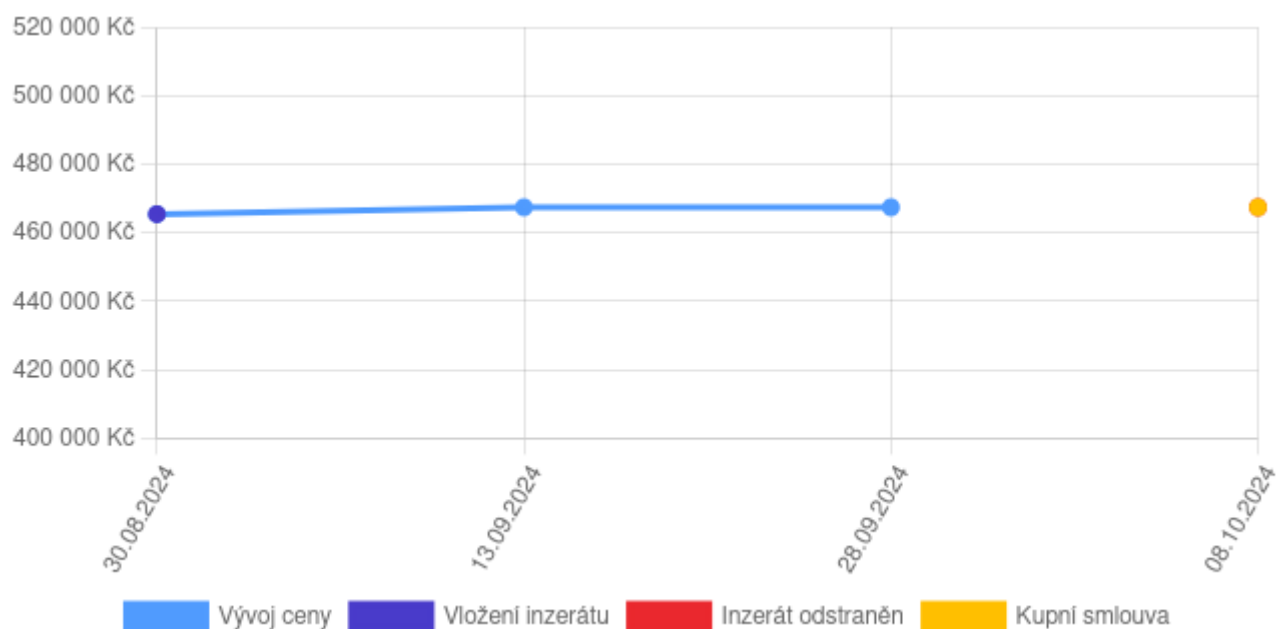
Lokalita	Velenice, okres Nymburk	Cena dle KS	467 472 Kč
Právní účinky ke dni	08.10.2024	Číslo řízení	V-7554/2024-208
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	8 312 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

V katastrálním území Velenice v okrese Nymburk prodávám pozemky do výlučného vlastnictví. Majitel nabízí k prodeji pozemky zapsané na listu vlastnictví 85 pod čísly parcel 505, 504 a 506. Jejich celková výměra je 8 312 m². Parcely 504 a 506 jsou orná půda vysoké kvality. Parcela 505 umístěná mezi nimi je vedena jako vodní plocha, ale užívána je také jako orná půda.

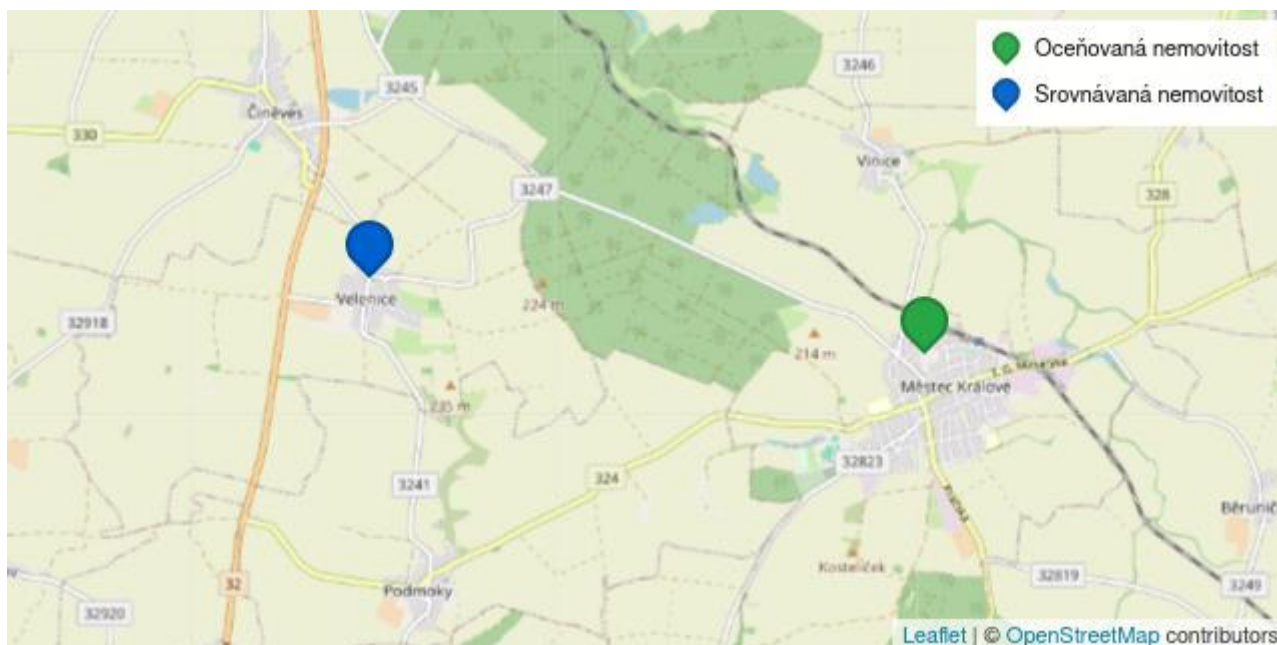
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

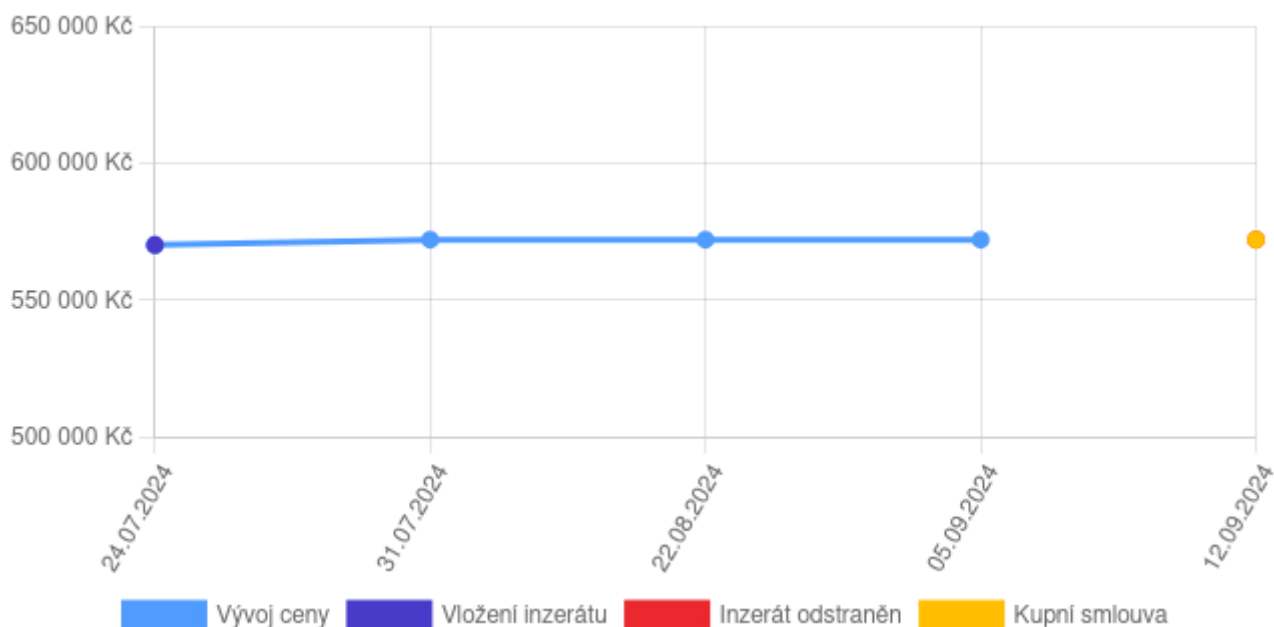
Lokalita	Podmoky, okres Nymburk	Cena dle KS	572 186 Kč
Právní účinky ke dni	12.09.2024	Číslo řízení	V-6851/2024-208
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	10 559 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Prodám zemědělské pozemky v katastrálním území Podmoky u Městce Králové. Podmoky jsou obec ležící v okrese Nymburk, asi 11 km severovýchodně od města Poděbrady. K prodeji jsou čtyři pozemky, a to do výlučného vlastnictví. Jedná se o pozemky parc. č. 127/48, 165/23, 219/65 a 127/57 zapsané na listu vlastnictví 157. Dále je předmětem prodeje 1/2 výměry na pozemcích 278/7, 989/35 a 276/25 zapsaných na LV 156. Celkem se jedná o 10 559 m² zemědělské půdy. Na parcelách 127/48 a 989/35 je 92 m² ostatní plochy, na ostatních je orná půda.

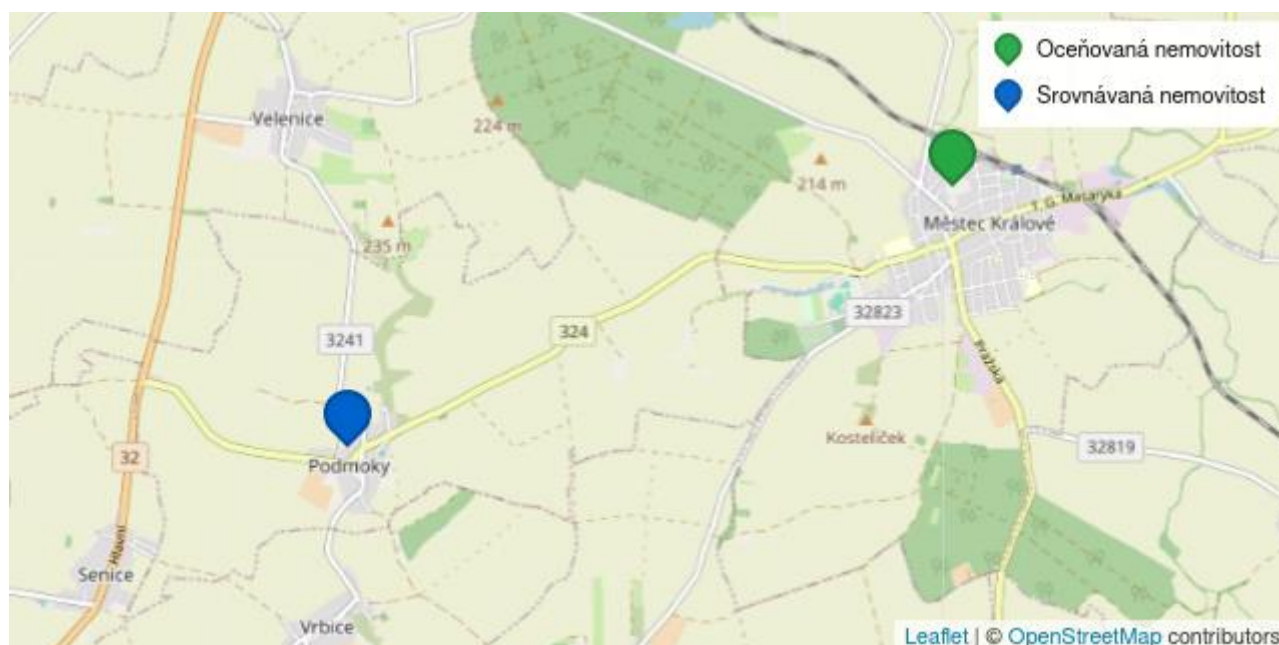
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



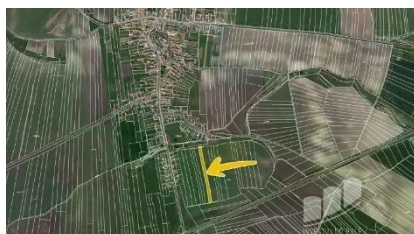
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

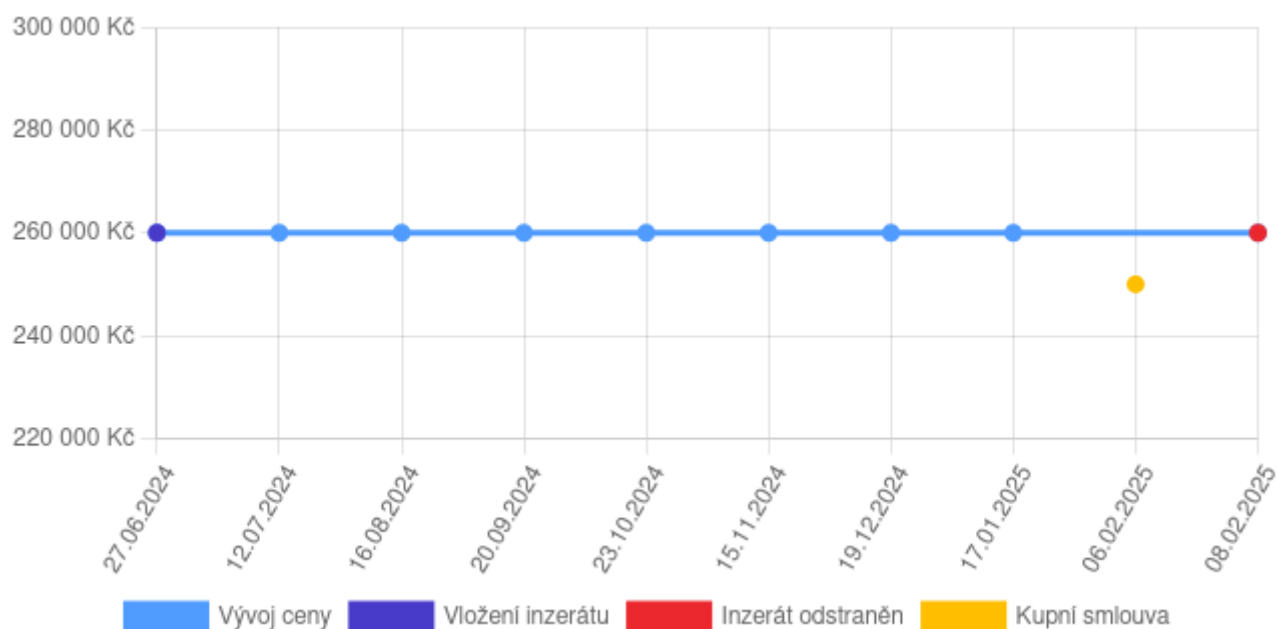
Lokalita	Opočnice, okres Nymburk	Cena dle KS	250 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.02.2025	Číslo řízení	V-928/2025-208
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 755 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Opočnice, LV 892 o výměře 4755 m². Parcela č. 1119/12 – o výměře 4677 m² (orná půda). Parcela č. 1119/4 - o výměře 78 m² (vodní plocha.). Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

