

Znalecký posudek č. 014738/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56
v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
IČO: 888 87 537
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 7199/25-27
ze dne 16. 02. 2026 (doručeno 17. 02. 2026)

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
účely exekučního řízení**

Posudek vypracoval:

Ing. Michal Hradil, znalec
IČO: 025 97 233
Botanická 59/65
602 00 Brno

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 23. 02. 2026

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 04. 03. 2026

Výtisk: el. verze

Obsah:

1. ZADÁNÍ	4
1.1. Zadání posudku	4
1.2. Účel posudku	4
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1. Specifikace zdrojů podkladů	4
2.2. Podklady dodané zadavatelem	4
2.3. Podklady zjištěné znalcem	4
2.4. Místní šetření	4
2.5. Literatura	5
2.6. Věrohodnost zdrojů dat	5
3. NÁLEZ	5
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat	5
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis	5
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje	5
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	5
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	6
3.2.4. Kopie katastrální mapy	6
3.2.5. Kopie územního plánu	6
3.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí	7
3.3.1. Základní popis lokality	7
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování	7
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění	7
3.3.4. Pozemky komunikace a veřejného prostranství	7
3.3.5. Věcná břemena	8
4. POSUDEK	8
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik	8
4.2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	9
4.2.1. Popis	9
4.2.2. Výměry pro ocenění	9
4.2.3. Analýza trhu	9
4.2.4. Databáze uskutečněných prodejů	10
4.2.5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání	13
4.3. Ocenění věcného práva k nemovitým věcem, cena obvyklá	15
4.3.1. Popis	15
4.3.2. Výměry pro ocenění	15
4.3.3. Odhad ceny obvyklé věcného břemene dle § 16b	15
4.3.4. Určení obvyklé ceny	17
4.4. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	17
4.4.1. Ocenění pozemků dle § 3, 4	17
4.4.2. Ocenění inženýrských staveb dle § 17	18
4.4.3. Určení zjištěné ceny	18
4.5. Ocenění věcného práva k nemovitým věcem dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	18
4.5.1. Popis	18
4.5.2. Výměry pro ocenění	19
4.5.3. Ocenění věcného břemene dle § 39b	19
4.5.4. Ocenění věcného břemene dle § 39a	19

4. 5. 5. Určení zjištěné ceny.....	20
5. ODŮVODNĚNÍ	20
5. 1. Rekapitulace cen	20
5. 2. Interpretace výsledků analýzy	20
5. 3. Kontrola postupu	20
5. 4. Podmínky správnosti závěru	20
6. ZÁVĚR	21
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 014738/2026.....	22
7. 1. Mapové podklady	22
7. 2. Fotodokumentace	23
7. 3. Výpis z katastru nemovitostí	25

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 7199/25-27 ze dne 16. 02. 2026:

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 981 tedy pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 7199/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpisy z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 981 pro katastrální území Přišimasy ze dne 16. 02. 2026

Usnesení č.j. 189 EX 7199/25-27 ze dne 16. 02. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Přišimasy

Informace z portálu www.mapy.cz

Informace z portálu www.risy.cz

Informace z portálu www.cuzk.cz

Informace z Malého lexikonu obcí 2025

Místní šetření a fotodokumentace ze dne 23. 02. 2026

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23. 02. 2026 za účasti znalce, pozemky jsou volně přístupné z pozemků ve vlastnictví obce. Znalec pořídil fotodokumentaci stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek
č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb.,
č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb.,
č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické
nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o.,
Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. I. Vydání,
Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovitých věcí ke dni ocenění. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou případně tržní cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňované nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 981 vedeném pro katastrální území Přišimasy.
Oceňované nemovité věci byly fyzicky identifikovány při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nemovitý majetek, pozemky, včetně všech jejich součástí. Výměry pozemků byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 981 je
společnost DINOCO s.r.o., IČO: 282 09 001
se sídlem 110 00 Praha 1, Staré Město, Revoluční 764/17
vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí - pozemků parcelní číslo 354/31 - orná půda o celkové výměře 232,0 m², parcelní číslo 354/32 - orná půda o celkové výměře 197,0 m² a parcelní číslo 354/56 - orná půda o celkové výměře 5.596,0 m² v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví jsou k pozemkům parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy evidována věcná břemena cesty a vedení inženýrských sítí. Jedná se o zařízení distribuční soustavy ve prospěch stavebních míst a zajištění přístupu k nim. Předmětné pozemky plní v území funkci místní komunikace. K nemovitým věcem nebyla zjištěna žádná další věcná břemena ani omezení. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovitých věcí.

3. 3. Popis oceňovaných nemovitých věcí

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Přišimasy, katastrálním území Přišimasy. Obec Přišimasy náleží pod okres Kolín, Středočeský kraj, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Český Brod. Obec Přišimasy leží přibližně sedm kilometrů západně od města Český Brod a přibližně deset kilometrů východně od území Hlavního města Prahy. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 894 obyvatel.

Z občanské vybavenosti je v obci mateřská školka. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště a další sportoviště. Z další občanské vybavenosti je v obci kostel, hřbitov a obchod se základním sortimentem.

Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové části obce zvané Horka. V místě je pouze částečně dostupná občanská vybavenost obce.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Soubor pozemků je přístupný po místních zpevněné komunikaci, ulici Jana Čermáka. Parkování je možné přímo na pozemcích plnících funkci komunikace na zpevněných plochách.

Obec Přišimasy je napojena na síť silnic.

Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstské dopravy. Nejbližší zastávka autobusu je od souboru posuzovaných nemovitých věcí vzdálena přibližně 100 m.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaný soubor nemovitých věcí, pozemků, leží v zastavitelném území obce, v plochách určených územním plánem k zastavění, převážně jako plochy pro dopravu a plochy smíšené nezastavěného území. Jedná se o pozemky doplňující funkci stavebních míst v lokalitě jako komunikace a veřejné prostranství.

3. 3. 4. Pozemky komunikace a veřejného prostranství

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56, evidované jako orná půda v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavitelném území obce, v návrhových plochách dopravní infrastruktury, místní komunikace a návrhových plochách smíšených nezastavěného území, veřejné zeleně.

Pozemky se nachází v lokalitě nové výstavy, kde tvoří místní komunikaci a veřejná prostranství doplňující funkci stavebních parcel. Součástí pozemků je inženýrská stavba komunikace s dlážděným povrchem.

Pozemky jsou volně přístupné z pozemků ve vlastnictví obce. Pozemky se nachází v katastrálním území sídelní části obce, v zastavěném území. Výměra a tvar pozemků nemají vliv pro jejich účel využití. Pozemky jsou rovinné a nejsou komerčně využitelné, jedná se o veřejnou zeleň a veřejné místní komunikace.

V obci Přišimasy není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Věcná břemena

K pozemku parcelní číslo 354/56 v katastrálním území Přišimasy jsou evidována věcná břemena služebnost inženýrských sítí a služebnost stezky a cesty ve prospěch jednotlivých stavebních míst v lokalitě. Dále je k pozemkům parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy evidováno věcné břemeno zřízení distribuční soustavy ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. V případě pozemků veřejných prostranství a komunikací se jedná o podzemní vedení inženýrských sítí a právo přístupu k jednotlivým stavebním místům. Pozemky jsou omezeny ve značném rozsahu, pozemek parcelní číslo 354/56 je v celé ploše omezen právem stezky a cesty, oba pozemky jsou pak omezeny podzemním vedením nízkého napětí, dle evidence v digitální katastrální mapě v délce 1.202 m.

Hodnota závady na pozemcích v souladu s § 16c zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, snižuje cenu nemovitých věcí. Hodnota závady je v tomto případě totožná s hodnotou věcného břemene.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodeje porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užitá metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užitá multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání. Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodeje, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56, evidované jako orná půda v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín. Pozemky jsou situované v zastavitelném území obce, v platném územním plánu jsou vedeny jako návrhové plochy dopravní, veřejné komunikace a smíšené plochy nezastavěného území. Ve skutečnosti jsou předmětné pozemky užívány jako místní komunikace, veřejné prostranství a veřejná zeleň. V pozemcích se nachází vedení inženýrských sítí.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Plocha pozemků celkem činí 6.025,0 m².

4. 2. 3. Analýza trhu

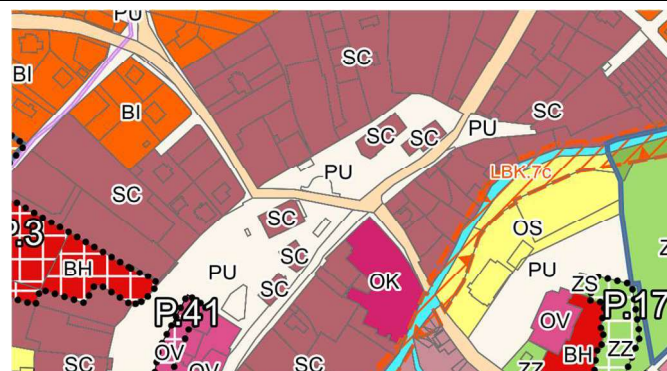
Prodeje pozemků veřejných prostranství jsou v obci a okolí běžné, nejsou však příliš časté, ve většině případů jsou účastníkem převodů obce, ve kterých se pozemky nachází. Oceňované pozemky leží v lokalitě plánované nové výstavby v okrajové části obce. Oceňované pozemky jsou užívány jako místní komunikace a veřejná prostranství. Při tvorbě databáze uskutečněných prodeje budou vybírány

pozemky určené platnými územními plány obcí pro účely veřejných prostranství a komunikací, případně pozemky takto skutečně využívané. Poptávka po obdobných pozemcích odpovídá nabídce, stranu poptávky tvoří téměř výhradně příslušné obce, případně jiné orgány státní samosprávy.

Využití předmětných pozemků jako veřejných prostranství a komunikace je nejlepším možným využitím oceňovaných nemovitých věcí.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

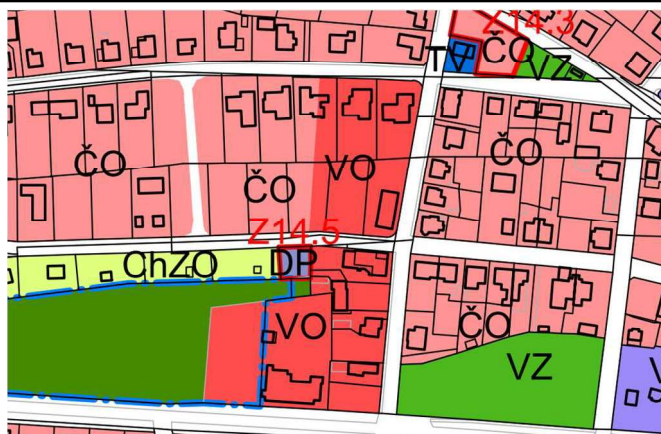
Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 2316/2024 - 209	Datum	29/02/2024
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Sousední větší obec Škvorec, pozemek v centru obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 231 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemek bez omezení			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Venkovní úpravy			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP stabilizovaná plocha veřejného prostranství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemek veřejného prostranství v centru obce, nákup do majetku obce, starší prodej			
Celková sjednaná cena			1 350 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 9258/2024 - 204	Datum	11/11/2024
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Sousední obec Hradešín, pozemek v okrajové části obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 390 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemek s věcným břemenem vedení inženýrských sítí a cesty			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Bez příslušenství			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP stabilizovaná plocha místních komunikací			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemek určený k vybudování komunikace k novým stavebním místům, starší prodej			
Celková sjednaná cena			700 000,00 Kč		



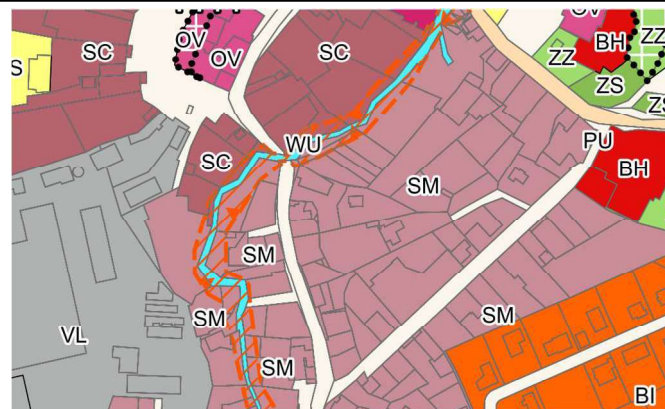
Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 14782/2024 - 209	Datum	29/11/2024
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Sousední větší obec Úvaly, pozemky v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 1.409 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemky s věcnými břemeny inženýrských sítí			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Zpevněné komunikace			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP stabilizovaná plocha veřejných prostranství a komunikací			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemky místních komunikací v zastavěném území obce, nákup do majetku obce, starší prodej podílu id. 1/3			
Celková sjednaná cena			532 726,00 Kč		



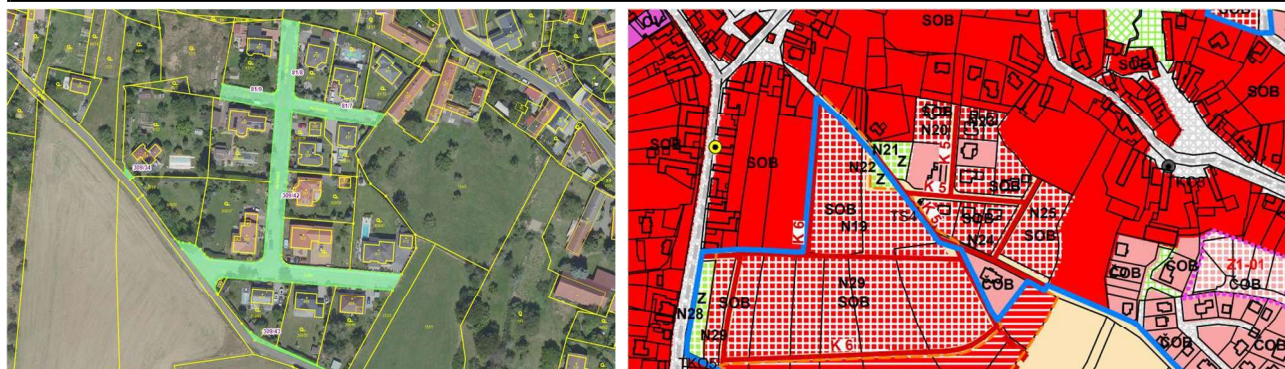
Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 1378/2025 - 204	Datum	18/02/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Blízká větší obec Doubravčice, pozemek v centru obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 728 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemek s věcným břemenem inženýrských sítí			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Zpevněný chodník			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP návrhová plocha obytná			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemek určený k vybudování komunikace k novým stavebním místům, starší prodej podílu velikosti id. 1/4			
Celková sjednaná cena			125 000,00 Kč		



Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 12278/2025 - 209	Datum	24/09/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Sousední větší obec Škvorec, pozemek v centru obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 37 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemek bez omezení			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Zpevněná komunikace			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP stabilizovaná plocha veřejného prostranství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemek komunikace v centru obce, nákup do majetku obce			
Celková sjednaná cena			44 290,00 Kč		



Označení	Prodej č. 6	Zdroj	KN - V - 8735/2025 - 204	Datum	17/10/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle polohy	Stejná obce, pozemky v blízkosti centra obce			
K ₂	Úprava dle plochy pozemků	Celková plocha 2.899 m ²			
K ₃	Úprava dle omezení	Pozemky s věcnými břemeny chůze a jízdy			
K ₄	Úprava dle příslušenství	Zpevněné cesty a chodníky			
K ₅	Úprava dle územního pánu	V ÚP návrhová plocha místních komunikací a plocha smíšená obytná			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Pozemky užívané jako komunikace v různých lokalitách obce			
Celková sjednaná cena			96 438,00 Kč		



4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Pozemky veřejného prostranství a místních komunikací jsou až na výjimky v lokalitě obchodovány za účasti obcí. Dosahované jednotkové ceny se výrazně liší, ceny často jsou pouze minimální a symbolické (pod 10 Kč/m²), jelikož obdobné pozemky jsou na volném trhu obtížně obchodovatelné. Pozemky jsou navíc zatíženy věcnými právy, věcným břemenem cesty a stezky a věcným břemenem vedení inženýrských sítí. Tyto skutečnosti jsou pro odborné pozemky běžné a dále omezují obchodovatelnost nemovitých věcí na volném trhu.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno metodou přímého porovnání s databází pozemků pro obdobné účely. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m² plochy pozemků. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů pozemků komunikací a veřejných prostranství ve stejné obci a okolních obcích získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňované nemovité věci byly určeny následující koeficienty úpravy:

K₁ - koeficient úpravy dle polohy - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady se nachází ve stejné obci případně blízkých obcích stejné nebo větší velikosti. Uvedené příklady jsou obdobně nebo lépe situované v obcích. Dopravní dostupnost je obdobná jako u oceňovaných pozemků.

K₂ - koeficient úpravy dle velikosti pozemků s ohledem na jejich tvar - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem se zmenšuje jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena pozemku výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena pozemku výrazně menšího rozsahu naopak zmenšena. Tvar nemá pro obdobné pozemky zásadní vliv na cenu.

K₃ - koeficient úpravy dle omezení pozemků - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, k oceňovaným pozemkům jsou evidována věcná břemena, která jsou oceněny

samostatně jako závada. Pro obdobné pozemky jsou obdobná věcná břemena běžné, většina uvedených příkladů je obdobnými právy zatížená.

K_4 – koeficient úpravy dle příslušenství pozemků – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, součástí oceňovaných pozemků jsou zpevněné plochy, komunikace provedená ze zámkové dlažby. Uvedené příklady mají různé příslušenství, jedná se o zpevněné komunikace, případně veřejná prostranství s jinými venkovními úpravami.

K_5 – koeficient úpravy dle zařazení pozemků v územním plánu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou všechny zařazeny v platných územních plánech obcí obdobně jako plochy veřejných prostranství nebo místních komunikací, některé jsou vedeny jako plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné, ve skutečnosti jsou však užívány jako veřejná prostranství nebo veřejné komunikace. Posuzované pozemky jsou v územním plánu vedeny jako návrhové plochy dopravní, veřejné komunikace a smíšené plochy nezastavěného území.

K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespádají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto případě je provedena úprava cen u starších prodejků vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí. Dále je provedena úprava cen u prodejků podílů, které jsou obecně na trhu méně atraktivní.

Při vyhodnocení byly z výpočtu vyřazeny příklady prodejků č. 1 a č. 6, jako nejvyšší a nejnižší hodnota, jelikož nebyla splněna nulová hypotéza Grubbsova parametrického testu na hladině významnosti 0,05.

Výpočet

Určení ceny pozemků parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 v katastrálním území Příšimasy metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m ²	K_0	JC_R Kč/m ²	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m ²
Prodej č. 1	1 350 000,00	231,0	1,00	5 844,16	0,90	0,91	1,00	1,02	1,00	1,05	5 126,20
Prodej č. 2	700 000,00	390,0	1,00	1 794,87	1,00	0,92	1,10	1,10	1,00	1,03	2 057,99
Prodej č. 3	1 598 178,00	1 409,0	1,00	1 134,26	0,92	0,95	1,10	1,00	1,00	1,08	1 177,72
Prodej č. 4	500 000,00	728,0	1,00	686,81	0,93	0,93	1,10	1,02	0,98	1,07	698,89
Prodej č. 5	44 290,00	37,0	1,00	1 197,03	0,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1 001,91
Prodej č. 6	96 438,00	2 899,0	1,00	33,27	0,99	0,97	1,10	1,00	0,98	1,00	34,44
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m ²	1 234,13
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny										Kč/m ²	505,55
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05										Vyhovuje	
Celková plocha oceňovaných pozemků										m ²	6 025,00
Spodní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	4 390 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	10 482 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	7 436 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
Plocha	Celková plocha pozemků										
K_0	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje $K_0 = 1,00$; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC_R	Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$										
K_1	Koeficient úpravy dle polohy pozemků a jejich dopravní dostupnost										
K_2	Koeficient úpravy dle velikost pozemků s ohledem na jejich tvar										
K_3	Koeficient úpravy dle omezení užívání pozemků										
K_4	Koeficient úpravy dle příslušenství										
K_5	Koeficient úpravy dle zařazení pozemku v územním plánu obce										
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Cena posuzovaných nemovitých věcí, pozemků komunikace a veřejného prostranství dle metody porovnání leží v intervalu 4.390.000,00 Kč až 10.482.000,00 Kč, nejpravděpodobnější hodnota činí 7.436.000,00 Kč.

4. 3. Ocenění věcného práva k nemovitým věcem, cena obvyklá

Ocenění provedeno dle zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, dle § 16b, který mimo jiné stanovuje, že způsob výpočtu určí vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění.

4. 3. 1. Popis

Předmětem ocenění je věcné právo k nemovitým věcem, služebnosti věcných břemen inženýrských sítí zatěžující pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy.

Věcné právo zatěžuje části pozemků v rozsahu dle evidence v katastru nemovitostí. Předmětem ocenění je věcné právo k nemovité věci, služebnost věcného břemene stezky a cesty zatěžující pozemek parcelní číslo 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy.

4. 3. 2. Výměry pro ocenění

Dle evidence v katastru nemovitostí činí zatížená plocha pozemků břemenem inženýrských sítí včetně ochranného pásma 2.404,0 m². Služebnost cesty zatěžuje pozemek komunikace v plné ploše, tedy 5.596,0 m², míra užitku celkově činí 100 %.

4. 3. 3. Odhad ceny obvyklé věcného břemene dle § 16b

Další údaje pro ocenění

Druh pozemku:	orná půda; plochy veřejné komunikace
Obvyklá jednotková cena pozemku:	1.234,13 Kč/m ² (dle kapitoly 4.2.5.)
Celková výměra pozemků:	5.828,0 m ²

Výpočet tržního nájemného

Pronájem pozemků veřejných prostranství není v České republice obvyklý, ve smyslu, že toto nájemné není na volném trhu nabízeno.

Výpočet tržního nájemného bude tedy proveden teoreticky, ve smyslu § 39a odstavce 2), písmene a), z obvyklé ceny pozemku zatíženého služebnostmi. Služebnost omezuje, v jakém rozsahu může vlastník pozemek využívat. Jednotková obvyklá cena pozemku, dle kapitoly 4.2.5. tohoto posudku činí 1.234,13 Kč/m². Roční nájemné z pozemku pro účely tohoto ocenění činí 5 % z obvyklé ceny pozemku, tedy 61,71 Kč/m². Míra užitku určena dle přílohy č. 22a vyhlášky pro podzemní vedení elektrické energie do 110 kV v pozemní komunikaci, případně 100 % pro právo stezky a cesty.

Výpočet nákladů oprávněného na zachování a opravy věci

Oprávněnému, tedy vlastníkově inženýrské sítě, budou vznikat periodické náklady na zachování a opravu, v tomto případě však jde o výpočet ceny věcného břemene jako závady, náklady tedy budou považovány za nulové pro účel tohoto ocenění.

Výpočet

Údaje o služebnosti			
Druh a obsah služebnosti			
Věcné břemeno inženýrské sítě přes část pozemků včetně práva vstupovat na pozemky za účelem zřízení, oprav, údržby a odstranění inženýrské sítě.			
Určení rozsahu služebnosti			
Část pozemků parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy v rozsahu dle zákresu v katastru nemovitostí			
Oprávnění pro			
ČEZ Distribuce a.s.			
Povinnost k			
Pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy			
Výpočet ceny věcného břemene podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Výpočet ročního užitku			
Roční simulované dosažitelné jednotkové nájemné	$ru = 0,05 * JOC$	Kč/m ²	61,71
Obvyklá jednotková cena zatíženého pozemku	JOC	Kč/m ²	1 234,13
Dotčená výměra	P	m ²	2 404,00
Roční simulované nájemné celkem	$ru_i = ru * P$	Kč	148 342,43
Koeficient míry užitku	k_{oi}	-	0,10
Roční užitek oprávněného ze služebnosti	$ru_o = ru_i * k_{oi}$	Kč	14 834,24
Výpočet ceny věcného břemene podle vyhlášky č. 370/2023 Sb., § 39a odst. 1) písmeno a)			
Vypočtený roční užitek oprávněného ze služebnosti	ru_o	Kč	14 834,24
Délka trvání věcného břemene	na dobu neurčitou		
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 vyhlášky	p	-	0,1
Cena věcného břemene	$CB_N = ru_o / p$	Kč	148 342,43

Výpočet nákladů oprávněného na zachování a opravy věci

Oprávněným budou vznikat periodické náklady na zachování o opravu komunikace, která je na pozemku zbudovaná, v tomto případě však jde o výpočet ceny věcného břemene jako závady, náklady tedy budou považovány za nulové pro účel tohoto ocenění.

Výpočet

Údaje o služebnosti			
Druh a obsah služebnosti			
Věcné břemeno stezky a cesty cesty přes pozemek parcelní číslo 354/56 ve prospěch stavebních parcel v			
Určení rozsahu služebnosti			
Celá pozemek parcelní číslo 354/56 v katastrálním území Přišimasy			
Oprávnění pro			
Stavební pozemky v lokalitě.			
Povinnost k			
Pozemek parcelní číslo 354/56 v katastrálním území Přišimasy			
Výpočet ceny věcného břemene podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Výpočet ročního užitku			
Roční simulované dosažitelné jednotkové nájemné	$ru = 0,05 * JOC$	Kč/m ²	61,71
Obvyklá jednotková cena zatíženého pozemku	JOC	Kč/m ²	1 234,13
Dotčená výměra	P	m ²	5 596,00
Roční simulované nájemné celkem	$ru_i = ru * P$	Kč	345 309,57
Koeficient míry užitku	k_{oi}	-	1,00
Roční užitek oprávněného ze služebnosti	$ru_o = ru_i * k_{oi}$	Kč	345 309,57
Výpočet ceny věcného břemene podle vyhlášky č. 434/2023 Sb., § 39a odst. 1) písmeno a)			
Vypočtený roční užitek oprávněného ze služebnosti	ru_o	Kč	345 309,57
Délka trvání věcného břemene	na dobu neurčitou		
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 vyhlášky	p	-	0,1
Cena věcného břemene	$CB_N = ru_o / p$	Kč	3 453 095,74

4.3.4. Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena posuzovaných věcných práv k nemovitým věcem dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. činí po zaokrouhlení 3.601.000,00 Kč/m².

Obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí po odečtení zátěže činí 3.835.000,00 Kč.

4.4. Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4.4.1. Ocenění pozemků dle § 3, 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemků: orná půda; využití jako místní komunikace
Celková výměra pozemků: 5.828,0 m²

Ocenění dle § 3 a 4 odstavce 3) vyhlášky

Pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/56				
Obec				Příšimasy
Katastrální území				Příšimasy
Kraj				Středočeský kraj
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2025			894
Základní cena	Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC _v (Kč/m ²)			4122
Plocha pozemků	P (m ²)			5828
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	IV.	501 – 1000 obyvatel	0,65
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	III.	Do 20 km od Prahy	1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci	II.	Elektřina, vodovod a kanalizace	0,85
O ₅	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	V.	Minimální vybavenost	0,85
Základní cena stavebního pozemku		ZC = ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆		ZC 1066
Úprava základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 5				
P ₁	Kategorie a charakter	III.	Místní komunikace	-0,25
P ₂	Charakter a zastavěnost území	I.	Katastrální území v sídelní části obce	0,05
P ₃	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P ₄	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₅	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání		I = P ₅ * (1+ΣP _i)		I 0,2400
Cena pozemků celkem		CP = ZC * I * P		CP (Kč) 1 491 035,52

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: orná půda, využití jako veřejná zeleň
Celková výměra pozemku: 197,0 m²

Ocenění dle § 3 a 4 odstavce 3) vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 354/32				
Obec			Přišimasy	
Katastrální území			Přišimasy	
Kraj			Středočeský kraj	
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2025			894
Základní cena	Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m ²)			4122
Plocha pozemků	P (m ²)			197
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	Poloha obce	III.	Do 20 km od Prahy	1,02
O ₄	Technická infrastruktura v obci	II.	Elektřina, vodovod a kanalizace	0,85
O ₅	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O ₆	Občanská vybavenost v obci	V.	Minimální vybavenost	0,85
Základní cena stavebního pozemku			$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$	1066
Úprava základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 5				
P ₁	Kategorie a charakter	IV.	Veřejné prostranství	-0,10
P ₂	Charakter a zastavěnost území	I.	Katastrální území v sídelní části obce	0,05
P ₃	Povrchy	III.	Veřejná zeleň	0,00
P ₄	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₅	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání		$I = P_5 \cdot (1 + \sum P_i)$		0,2850
Cena pozemku celkem			$CP = ZC \cdot I \cdot P$	59 850,57

4. 4. 2. Ocenění inženýrských staveb dle § 17

Ocenění dle § 17 vyhlášky

Inženýrské stavby na pozemcích parcelní číslo 354/31 a 354/56 v k.ú. Přišimasy								
Koeficient polohový	K ₅	dle přílohy č. 20		Obce do 1000 obyvatel		0,80		
Popis a zařazení inženýrských staveb	Stáří (let)	Životnost (let)	Opotř.	Základní cena (Kč/jednotka)	Množství	pp = I	K _i	Cena (Kč)
5.1. Komunikace pozemní, dlažďená	3	40	8%	1 299,00	4630,0 m ²	0,2400	3,438	3 672 306,96
Cena inženýrských staveb celkem								3 672 306,96

4. 4. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.		
Objekt	Katastrální území	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemky	Přišimasy	1 491 035,52
§ 3, 4 Stavební pozemek	Přišimasy	59 850,57
§ 17 Inženýrské stavby	Přišimasy	3 672 306,96
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)		5 223 190,00

4. 5. Ocenění věcného práva k nemovitým věcem dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 5. 1. Popis

Předmětem ocenění je věcné právo k nemovité věci, služebnost věcného břemene vedení inženýrské sítě zatěžující pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy.

Věcné právo zatěžuje části pozemků v rozsahu dle evidence v katastru nemovitostí. Věcné právo bude oceněno dle § 39b, jelikož se jedná o služebnost v pozemku komunikace. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou. Jedná se o podzemní vedení elektrické energie do 110 kV.

Předmětem ocenění je věcné právo k nemovité věci, služebnost věcného břemene cesty zatěžující pozemek parcelní číslo 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy.

Věcné právo bude oceněno dle § 39a, jelikož se jedná o pozemkovou služebnost v pozemku veřejného prostranství. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou. Vlastníci oprávněných pozemků v lokalitě budou mít plný užitek ze zatížené plochy.

4. 5. 2. Výměry pro ocenění

Dle evidence v katastru nemovitostí činí zatížená plocha pozemků pro břemeno inženýrské sítě 2.404,0 m², délka vedení činí 1.202,0 m.

Služebnost cesty zatěžuje pozemek komunikace v plné ploše, tedy 5.596,0 m², míra užitku celkově činí 100 %.

4. 5. 3. Ocenění věcného břemene dle § 39b

Další údaje pro ocenění

Druh pozemku: orná půda; plochy veřejných komunikací
Základní cena pozemku dle § 3 (ZC): 1.066,0 Kč/m²

Výpočet

Výpočet ceny věcného břemene podle § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Výpočet ročního užitku			
Roční užitek oprávněného	$ru_z = ZC * 0,015 *$	Kč/m	31,98
Zjištěná jednotková cena podle § 3	ZC	Kč/m ²	1 066,00
Délka vedení	d	m	1 202,00
Diferenciační konstanta	D _k	-	2,00
Koeficient míry užitku podle přílohy č. 22a tabulky č. 1	k _u	-	24,00
Cena věcného břemene	$CB_z = ru_z * d * k_u$	Kč	922 559,04

4. 5. 4. Ocenění věcného břemene dle § 39a

Další údaje pro ocenění

Druh pozemku: orná půda; plochy veřejných komunikací
Základní cena pozemku dle § 3, 4 (ZCU): 255,84 Kč/m²

Výpočet

Výpočet ceny věcného břemene podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Výpočet ročního užitku			
Roční simulované dosažitelné jednotkové nájemné	$ru = 0,05 * ZCU$	Kč/m ²	12,79
Zjištěná jednotková cena upravená podle § 3, 4	ZCU	Kč/m ²	255,84
Dotčená výměra	P	m ²	5 596,00
Roční simulované nájemné celkem	$ru_i = ru * P$	Kč	71 584,03
Koeficient míry užitku podle přílohy č. 22a tabulky č. 2	k _{oi}	-	1,00
Roční užitek oprávněného ze služebnosti	$ru_o = ru_i * k_{oi}$	Kč	71 584,03
Výpočet ceny věcného břemene podle vyhlášky č. 434/2023 Sb., § 39a odst. 1) písmeno a)			
Vypočtený roční užitek oprávněného ze služebnosti	ru _o	Kč	71 584,03
Délka trvání věcného břemene	na dobu neurčitou		
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 vyhlášky	p	-	0,1
Cena věcného břemene	$CB_N = ru_o / p$	Kč	715 840,32

4. 5. 5. Určení zjištěné ceny

Zjištěná cena posuzovaných věcných práv k nemovitým věcem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. činí po zaokrouhlení 1.638.400 Kč.

Zjištěná cena posuzovaných nemovitých věcí po odečtení zátěže činí 3.584.790,00 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 981 tedy pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín.

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí 2.941.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí 3.584.790,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě v posledních dvaceti čtyřech měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji, hlavně převody za symbolickou cenu. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s výměrou pozemků v evidenci. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných informací o pozemcích tak, aby co nejvíce odpovídali pozemkům oceňovaným v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovitých věcí nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění jsou pozemky užívané jako místní komunikace a veřejné prostranství v obci Přišimasy, v lokalitě nové výstavby. Pozemky byly při rozvoji lokality vyčleněny pro účely veřejných prostranství a byly na nich vybudovány místní komunikace a vedení inženýrských sítí pro stavební místa v lokalitě. Pozemky jsou zatíženy věcnými právy. Pozemky jsou vzhledem ke své povaze obtížně obchodovatelné na volném trhu.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechny dostupná data o nemovitých věcech z veřejně dostupných databází, dále sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě za posledních 24 měsíců. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzovaných věcí. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 981, tj. pozemků parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

2.941.000,00 Kč

Slovy: dvamilionydevětsetčtyřicetjednatisíc korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014738/2026.

V Brně dne 04. 03. 2026

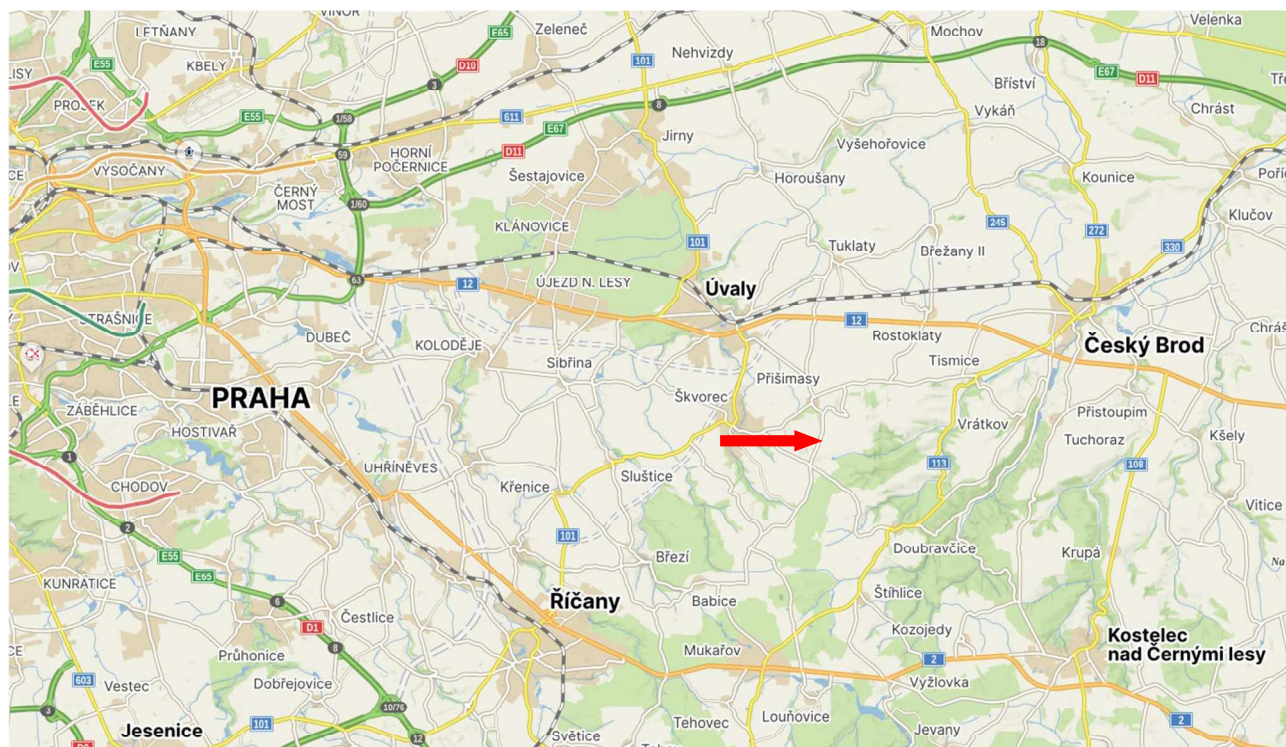
Ing. Michal
Hradil

Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.03.04
14:27:24 +01'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 014738/2026

7.1. Mapové podklady



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě širšího okolí.



Umístění oceňovaných nemovitých věcí v mapě obce.

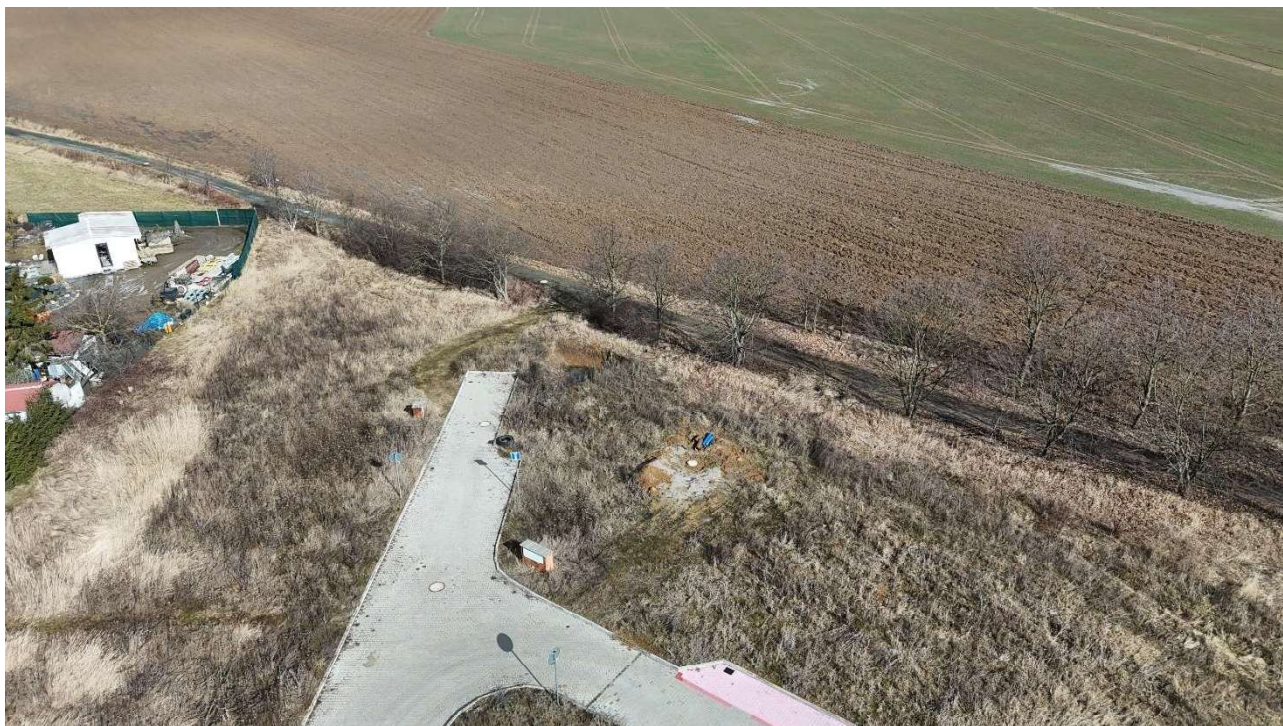


Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na pozemky parcelní číslo 354/31, 354/32 a 354/56 tvořící místní komunikaci a veřejnou zeleň včetně chodníků a vjezdů na stavební pozemky, vše v katastrálním území Přišimasy.



Pohled na pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/32 v katastrálním území Přišimasy, obci Přišimasy, okrese Kolín.



V lokalitě je vybudována místní komunikace, včetně vjezdů na stavební parcely, pozemky parcelní číslo 354/31 a 354/56 plnící funkci komunikací a veřejných prostranství, zároveň slouží také pro vedení inženýrských sítí k jednotlivým stavebním místům.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 07:35:02		VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 07:35:02	
Wholoveno bezúplatně dárkovým přistoupením pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 7199/25 pro Soudní exekutor Leskovan Jiri, JUDr. et Mgr.		Okres: CZ0204 Kolín		Okres: CZ0204 Kolín		Okres: CZ0204 Kolín	
Kat.území: 736295 Přislimasy		Obec: 533611 Přislimasy		Kat.území: 736295 Přislimasy		Obec: 533611 Přislimasy	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		List vlastnictví: 981		V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		List vlastnictví: 981	
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Povinnost k		Typ vztahu	
Vlastnické právo		Parcela: 354/31, Parcela: 354/56		Parcela: 354/31, Parcela: 354/56		Parcela: 354/31, Parcela: 354/56	
DINOCO s.r.o., Revoluční 764/17, Staré Město, 11000 Praha 1		28209001		Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-6025089/016 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 08:35:58. Zápis proveden dne 18.03.2022.		Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-6025089/016 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2022 08:35:58. Zápis proveden dne 18.03.2022.	
B Nemovitosti		Zemědělský půdní fond		Pořadí k 25.02.2022 08:35		Pořadí k 25.02.2022 08:35	
Parcela		Výměra[m2]		Druh pozemku		Způsob využití	
354/31		232 orná půda		zemědělský půdní fond		Způsob ochrany	
354/32		197 orná půda		zemědělský půdní fond			
354/56		5596 orná půda		zemědělský půdní fond			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu							
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů							
Typ vztahu							
o Věcné břemeno (podle listiny)		služebnost inženýrských sítí, zřízené na dobu určitou dle této smlouvy.		o Věcné břemeno (podle listiny)		služebnost stezky a cesty	
Oprávnění pro		Parcela: 354/17, Parcela: 354/18, Parcela: 354/19, Parcela: 354/20, Parcela: 354/24, Parcela: 354/42, Parcela: 354/44, Parcela: 354/45		Oprávnění pro		Parcela: 354/47	
Povinnost k		Parcela: 354/56		Povinnost k		Parcela: 354/56	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 11:29:59. Zápis proveden dne 18.10.2019.		V-8279/2019-204		Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 14:44:23. Zápis proveden dne 27.06.2023.		V-4262/2023-204	
Pořadí k 27.09.2019 11:29				Pořadí k 05.06.2023 14:44			
o Věcné břemeno (podle listiny)		služebnost stezky a cesty, zřízené na dobu určitou dle této smlouvy.		o Věcné břemeno (podle listiny)		služebnost stezky a cesty	
Oprávnění pro		Parcela: 354/17, Parcela: 354/18, Parcela: 354/19, Parcela: 354/20, Parcela: 354/24, Parcela: 354/42, Parcela: 354/44, Parcela: 354/45		Oprávnění pro		Parcela: 354/37	
Povinnost k		Parcela: 354/56		Povinnost k		Parcela: 354/56	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 11:29:59. Zápis proveden dne 18.10.2019.		V-8279/2019-204		Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 16:30:56. Zápis proveden dne 22.08.2023.		V-5555/2023-204	
Pořadí k 27.09.2019 11:29							

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 07:35:02

Okres: C20204 Kolín Obec: 533611 Příšimasy
Kat.území: 736295 Příšimasy List vlastnictví: 981
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 19.11.2024 09:08

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 946.649,00 Kč, včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/ČCO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 354/31, Parcela: 354/32, Parcela: 354/56

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úsp Praha 1 č.j. -/ 8518508/25/2080-81541-108870 ze dne 27.11.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 13:45:57. Zápis proveden dne 13.01.2026;
uloženo na prac. Kolín

Pořadí k 19.12.2025 13:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úsp Praha 1 č.j. -/ 8518508/25/2080-81541-108870 ze dne 27.11.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 13:45:57. Zápis proveden dne 13.01.2026;
uloženo na prac. Kolín

V-10730/2025-204

Související zápisy

Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úsp Praha 1 č.j. -/ 8518508/25/2080-81541-108870 ze dne 27.11.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 13:45:57. Zápis proveden dne 13.01.2026;
uloženo na prac. Kolín

V-10730/2025-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

DINOCO s.r.o.; Revoluční 764/17, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/ČCO: 28209001

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 7199/25-6 ze dne
21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 17:16:24. Zápis proveden
dne 12.09.2025; uloženo na prac. Praha

Z-46124/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 07:35:02

Okres: C20204 Kolín Obec: 533611 Příšimasy
Kat.území: 736295 Příšimasy List vlastnictví: 981
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 354/31, Parcela: 354/32, Parcela: 354/56

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 č.j. 189
EX-7199/2025 -11 ze dne 10.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.09.2025 17:16:27. Zápis proveden dne 17.09.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-7259/2025-204

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 4 č.j. 189 EX-7199/2025. Právní moc ke dni 24.10.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 14.11.2025 23:00:39. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo
na prac. Kolín

Z-9320/2025-204

o zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

DINOCO s.r.o.; Revoluční 764/17, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/ČCO: 28209001

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j.
219EX-05497/2025 -022 ze dne 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.12.2025 17:14:19. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-10023/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 354/31, Parcela: 354/32, Parcela: 354/56

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j. 219 EX-
05497/2025 -021 ze dne 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2025
17:14:15. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-10026/2025-204

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Kolín č.j. 219 EX-05497/2025. Právní moc ke dni 09.12.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.01.2026 22:13:39. Zápis proveden dne 14.01.2026; uloženo
na prac. Kolín

Z-240/2026-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 16:22:20.
Zápis proveden dne 12.01.2022.

V-12251/2021-204

Pro: DINOCO s.r.o., Revoluční 764/17, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/ČCO: 28209001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

354/31

31400

232

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2026 07:35:02

Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533611 Příšimasy
Kat.území: 736295 Příšimasy	List vlastnictví: 981
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)	
354/32	31400 197
354/56	31400 4575
	31410 1021

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD
Vyhotoveno: 16.02.2026 07:54:08
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/>.