

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 041875/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Holetín pro exekuční řízení č.j. 139 EX 3858/20

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
	Masarykovo nám. 44/4 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	30 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.06.2025

Vyhotoveno: V Praze 27.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/96 (jedna devadesáti šestina) na pozemcích parc. č. 705 (orná půda), parc. č. 788 (orná půda), parc. č. 789 (orná půda), parc. č. 790 (orná půda), parc. č. 791 (orná půda), parc. č. 792 (orná půda), parc. č. 793 (orná půda), parc. č. 794 (orná půda), parc. č. 795 (orná půda), parc. č. 796/15 (orná půda), parc. č. 798 (trvalý travní porost), parc. č. 801/1 (orná půda), parc. č. 801/2 (orná půda), parc. č. 802/2 (orná půda), parc. č. 802/3 (orná půda), parc. č. 804/1 (ostatní plocha), parc. č. 805/1 (orná půda), parc. č. 2192 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/8 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/19 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/20 (trvalý travní porost), parc. č. 2194/2 (orná půda), parc. č. 2195/2 (orná půda), parc. č. 2363/5 (orná půda) a parc. č. 2363/6 (orná půda) v kat. území Holetín, obec Holetín, okres Chrudim, zapsáno na LV 722.

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 04.06.2025.

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. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.5.2025 pod č.j. 139 EX 3858/20-225,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.6.2025,

- list vlastnictví č. 722 ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 28.5.2025, 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 28.5.2025,
- kopie územního plánu obce Holetín z roku 2019,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 20.5.2025,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 22.5.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 22.5.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2159/2025-603. Datum podání k okamžiku 1.4.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9709/2024-603. Datum podání k okamžiku 23.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2434/2025-603. Datum podání k okamžiku 11.4.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-716/2024-603. Datum podání k okamžiku 25.1.2024.

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 nálezů 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.

Získaná 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 Pardubický, okres Chrudim, obec Holetín, k.ú. Holetín
Adresa nemovité věci: Holetín, 539 71 Holetín

Místopis

Obec Holetín se nachází cca 1 km severně od města Hlinsko, cca 27 km severozápadně od města Polička a cca 21 km jihovýchodně od města Chrudim. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Hlinsku, Poličce a v Chudimi. Do obce vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
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. 787/3 Obec Holetín, Horní Holetín 105, 53971 Holetín

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 130 - 700 m jihovýchodně, cca 600 m jižně a cca 600 - 850 m západně od okraje zastavěné části obce Holetín. Jedná se o 3 nesousedící soubory zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 121 592 m². Pozemek parc. č. 705 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. Soubor sousedících pozemků parc. č. 2195/2, parc. č. 2363/5, parc. č. 2194/2, parc. č. 2363/6, parc. č. 2193/8, parc. č. 2193/20, parc. č. 2193/19 a parc. č. 2192 není v terénu blíže hraničený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 2192 a jižní části pozemku parc. č. 2193/19 se nacházejí listnaté porosty. Soubor sousedících pozemků parc. č. 804/1, parc. č. 802/2, parc. č. 802/3, parc. č. 801/2, parc. č. 801/1, parc. č. 796/15, parc. č. 798, parc. č. 795, parc. č. 792, parc. č. 794, parc. č. 793, parc. č. 791, parc. č. 789, parc. č. 788 a parc. č. 790 je na jihozápadní straně ohraničený listnatými porosty a nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Na pozemcích parc. č. 798, parc. č. 801/2 a parc. č. 804/1 se nacházejí listnaté porosty. Zemědělský pozemek parc. č. 805/1 je na jižní straně ohraničený listnatými porosty a nachází se v lánu. Pozemky jsou převážně svažité k severozápadní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K souboru pozemků parc. č. 804/1, parc. č. 802/2, parc. č. 802/3, parc. č. 801/2, parc. č. 801/1, parc. č. 796/15, parc. č. 798, parc. č. 795, parc. č. 792, parc. č. 794, parc. č. 793, parc. č. 791, parc. č. 789, parc. č. 788 a parc. č. 790 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 787/3, který je ve vlastnictví obce Holetín.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zemědělská.

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.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pan František Havel nemá na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 4.6.2025. 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

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K souboru pozemků parc. č. 804/1, parc. č. 802/2, parc. č. 802/3, parc. č. 801/2, parc. č. 801/1, parc. č. 796/15, parc. č. 798, parc. č. 795, parc. č. 792, parc. č. 794, parc. č. 793, parc. č. 791, parc. č. 789, parc. č. 788 a parc. č. 790 vede neuzpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 787/3, který je ve vlastnictví obce Holetín.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 4 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Holetín, blízké okolí do cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Holetín (okr. Chrudim)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Holetín, realizovaný prodej ze dne 1.4.2025, V-2159/2025-603			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2232/1, parc. č. 2232/2, parc. č. 2236/2, parc. č. 2236/1, parc. č. 2239, parc. č. 2240, parc. č. 2297, parc. č. 2299/1, parc. č. 2242, parc. č. 2298, parc. č. 2299/2, parc. č. 2301, parc. č. 2304, parc. č. 2300 a parc. č. 2302 v k.ú. Holetín o výměře 42 383 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]	Kc	[Kč/m ²]
1 500 000	42 383	35,39	1,00	35,39

Název:	k.ú. Raná u Hlinska, realizovaný prodej ze dne 23.12.2024, V-9709/2024-603			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 998 v k.ú. Raná u Hlinska o výměře 14 332 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
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]
624 940	14 332	43,60	1,03	44,91

Název:	k.ú. Hlinsko v Čechách, realizovaný prodej ze dne 11.4.2025, V-2434/2025-603			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 691/1 a parc. č. 638 v k.ú. Hlinsko v Čechách o výměře 2 611 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
94 303	2 611	36,12	1,00	36,12

Název:	k.ú. Prosetín u Hlinska, realizovaný prodej ze dne 25.1.2024, V-716/2024-603			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1181/2 v k.ú. Prosetín u Hlinska o výměře 2 047 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
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]
85 902	2 047	41,96	1,08	45,32

Minimální jednotková porovnávací cena	35,39 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45,32 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 [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	705	8 409	40,00	1 / 96	3 504
orná půda	788	15 473	40,00	1 / 96	6 447
orná půda	789	140	40,00	1 / 96	58
orná půda	790	504	40,00	1 / 96	210
orná půda	791	147	40,00	1 / 96	61
orná půda	792	17 105	40,00	1 / 96	7 127
orná půda	793	227	40,00	1 / 96	95
orná půda	794	406	40,00	1 / 96	169
orná půda	795	6 463	40,00	1 / 96	2 693
orná půda	796/15	12 261	40,00	1 / 96	5 109
trvalý travní porost	798	147	40,00	1 / 96	61
orná půda	801/1	11 970	40,00	1 / 96	4 988
orná půda	801/2	241	40,00	1 / 96	100
orná půda	802/2	4 959	40,00	1 / 96	2 066
orná půda	802/3	541	40,00	1 / 96	225
ostatní plocha	804/1	234	40,00	1 / 96	98
orná půda	805/1	2 575	40,00	1 / 96	1 073
trvalý travní porost	2192	6 294	40,00	1 / 96	2 623
trvalý travní porost	2193/8	1 339	40,00	1 / 96	558
trvalý travní porost	2193/19	10 927	40,00	1 / 96	4 553
trvalý travní porost	2193/20	11 377	40,00	1 / 96	4 740
orná půda	2194/2	1 881	40,00	1 / 96	784
orná půda	2195/2	2 287	40,00	1 / 96	953
orná půda	2363/5	3 301	40,00	1 / 96	1 375
orná půda	2363/6	2 384	40,00	1 / 96	993
Obvyklá cena před korekcí ceny					50 663
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	30 397,80
Celková výměra pozemků		121 592	Hodnota pozemků celkem		30 398

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Holetín (okr. Chrudim)

30 398,- Kč

Hodnota pozemku	30 398 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	30 000 Kč
slovy: Třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- pozemky v souborech jsou sousedící.

Slabé stránky

- přístup k cca polovině pozemků.

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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/96 (jedna devadesáti šestina) na pozemcích parc. č. 705 (orná půda), parc. č. 788 (orná půda), parc. č. 789 (orná půda), parc. č. 790 (orná půda), parc. č. 791 (orná půda), parc. č. 792 (orná půda), parc. č. 793 (orná půda), parc. č. 794 (orná půda), parc. č. 795 (orná půda), parc. č. 796/15 (orná půda), parc. č. 798 (trvalý travní porost), parc. č. 801/1 (orná půda), parc. č. 801/2 (orná půda), parc. č. 802/2 (orná půda), parc. č. 802/3 (orná půda), parc. č. 804/1 (ostatní plocha), parc. č. 805/1 (orná půda), parc. č. 2192 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/8 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/19 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/20 (trvalý travní porost), parc. č. 2194/2 (orná půda), parc. č. 2195/2 (orná půda), parc. č. 2363/5 (orná půda) a parc. č. 2363/6 (orná půda) v kat. území Holetín, obec Holetín, okres Chrudim, zapsáno na LV 722.

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:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/96 (jedna devadesáti šestina) na pozemcích parc. č. 705 (orná půda), parc. č. 788 (orná půda), parc. č. 789 (orná půda), parc. č. 790 (orná půda), parc. č. 791 (orná půda), parc. č. 792 (orná půda), parc. č. 793 (orná půda), parc. č. 794 (orná půda), parc. č. 795 (orná půda), parc. č. 796/15 (orná půda), parc. č. 798 (trvalý travní porost), parc. č. 801/1 (orná půda), parc. č. 801/2 (orná půda), parc. č. 802/2 (orná půda), parc. č. 802/3 (orná půda), parc. č. 804/1 (ostatní plocha), parc. č. 805/1 (orná půda), parc. č. 2192 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/8 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/19 (trvalý travní porost), parc. č. 2193/20 (trvalý travní porost), parc. č. 2194/2 (orná půda), parc. č. 2195/2 (orná půda), parc. č. 2363/5 (orná půda) a parc. č. 2363/6 (orná půda) v kat. území Holetín, obec Holetín, okres Chrudim, zapsáno na LV 722.

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 **30.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

30 000 Kč

slovy: Třicet 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. 722	11
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
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 041875/2025.

V Praze 27.06.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.06.27
13:49:56 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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