

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 042281/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Lipnice nad Sázavou, Kojkovice, Vážany u Vyškova a Orlovice pro exekuční řízení č.j. 139 EX 57/25

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
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

1 516 110 Kč

Počet stran: 43

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.09.2025

Vyhotoveno: V Praze 16.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 961 (orná půda), parc. č. 962 (trvalý travní porost), parc. č. 1244 (trvalý travní porost), parc. č. 1337/2 (orná půda), parc. č. 1698/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1707/1 (ostatní plocha), parc. č. 1707/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1727/8 (zahrada) v kat. území Lipnice nad Sázavou, obec Lipnice nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 700,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 206/7 (lesní plocha) v kat. území Kojkovice, obec Krásná Hora, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 533,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemku parc. č. 3128 (orná půda) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 538,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 3156/7 (orná půda), parc. č. 3217 (orná půda) a parc. č. 3218 (orná půda) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 430,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 1101 (lesní pozemek), parc. č. 1521 (lesní pozemek), parc. č. 3142 (lesní pozemek), parc. č. 3143/1 (lesní pozemek), parc. č. 3143/2 (lesní pozemek), parc. č. 3154/6 (ostatní plocha), parc. č. 3154/54 (lesní pozemek), parc. č. 3154/55 (lesní pozemek) a parc. č. 3180/1 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 426,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2810/1 (lesní pozemek), parc. č. 2810/2 (lesní pozemek), parc. č. 2810/3 (lesní pozemek), parc. č. 3154/1 (lesní pozemek), parc. č. 3154/49 (ostatní plocha), parc. č. 3154/50 (lesní pozemek), parc. č. 3156/1 (lesní pozemek), parc. č. 3156/22 (ostatní plocha), parc. č. 3156/23 (lesní pozemek), parc. č. 3156/24 (lesní pozemek), parc. č. 3156/25 (ostatní plocha), parc. č. 3156/26 (ostatní plocha), parc. č. 3156/27 (ostatní plocha), parc. č. 3156/28 (lesní pozemek), parc. č. 3156/29 (lesní pozemek), parc. č. 3156/30 (lesní pozemek), parc. č. 3156/76 (lesní pozemek), parc. č. 3156/77 (lesní pozemek), parc. č. 3156/78 (ostatní plocha), parc. č. 3156/79 (lesní pozemek), parc. č. 3156/80 (lesní pozemek), parc. č. 3163 (lesní pozemek), parc. č. 3165/1 (lesní pozemek), parc. č. 3165/2 (ostatní plocha), parc. č. 3165/3 (lesní pozemek), parc. č. 3165/4 (ostatní plocha), parc. č. 3165/5 (lesní pozemek), parc. č. 3166/2 (lesní pozemek), parc. č. 3167/1 (lesní pozemek) a parc. č. 3174 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 641,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2853 (lesní pozemek) a parc. č. 2855 (lesní pozemek) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 1066.

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 12.06.2025.

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 57/25-89,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 12.6.2025,

- list vlastnictví č. 700, k.ú. Lipnice nad Sázavou ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 533, k.ú. Kojkovice ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 538, k.ú. Vážany u Vyškova ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 430, k.ú. Orlovice ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 426, k.ú. Orlovice ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 641, k.ú. Orlovice ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1066, k.ú. Vážany u Vyškova ze dne 7.5.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.6.2025, 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 9.6.2025,
- kopie územního plánu obce Vážany z roku 2017,
- kopie územního plánu obce Orlovice z roku 2011,
- kopie územního plánu města Lipnice nad Sázavou z roku 2022,
- kopie územního plánu obce Krásná Hora z roku 2007,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 21.5.2025,
- smlouva o zemědělském pachtu č. 37/2023 ze dne 22.8.2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 22.5.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky (okr. Havlíčkův Brod):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1404/2024-601. Datum podání k okamžiku 7.3.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2990/2024-601. Datum podání k okamžiku 20.5.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5060/2024-601. Datum podání k okamžiku 26.8.2024.

Lesní pozemky (okr. Havlíčkův Brod):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3089/2024-304. Datum podání k okamžiku 10.6.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2883/2025-304. Datum podání k okamžiku 28.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1859/2024-601. Datum podání k okamžiku 27.3.2024.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1016/2025-601. Datum podání k okamžiku 20.2.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2619/2024-601. Datum podání k okamžiku 30.4.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1593/2024-304. Datum podání k okamžiku 26.3.2024.

Zemědělské pozemky (okr. Vyškov):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2569/2024-712. Datum podání k okamžiku 15.4.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4502/2024-712. Datum podání k okamžiku 1.7.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1099/2025-712. Datum podání k okamžiku 26.2.2025.

Lesní pozemky (okr. Vyškov):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1720/2024-708. Datum podání k okamžiku 12.4.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2837/2024-708. Datum podání k okamžiku 21.6.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1526/2024-708. Datum podání k okamžiku 28.3.2024.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 700

Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Lipnice nad Sázavou, k.ú. Lipnice nad Sázavou
adresa nemovité věci: Lipnice nad Sázavou, 582 32 Lipnice nad Sázavou

LV č. 533

Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Krásná Hora, k.ú. Kojkovice
adresa nemovité věci: Kojkovice, 739 61 Kojkovice

LV č. 538

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Vážany, k.ú. Vážany u Vyškova
adresa nemovité věci: Vážany, 682 01 Vážany

LV č. 430

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Orlovice, k.ú. Orlovice
adresa nemovité věci: Orlovice, 682 01 Orlovice

LV č. 426

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Orlovice, k.ú. Orlovice
adresa nemovité věci: Orlovice, 682 01 Orlovice

LV č. 641

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Orlovice, k.ú. Orlovice
adresa nemovité věci: Orlovice, 682 01 Orlovice

LV č. 1066

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Vážany, k.ú. Vážany u Vyškova
adresa nemovité věci: Vážany, 682 01 Vážany

Pachtovní smlouva

Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Lipnice nad Sázavou, k.ú. Lipnice nad Sázavou
adresa nemovité věci: Lipnice nad Sázavou, 582 32 Lipnice nad Sázavou

Věcné břemeno

Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Lipnice nad Sázavou, k.ú. Lipnice nad Sázavou
adresa nemovité věci: Lipnice nad Sázavou, 582 32 Lipnice nad Sázavou

Místopis

Město Lipnice nad Sázavou se nachází cca 6 km jižně od města Světlá nad Sázavou, cca 11 km západně od města Havlíčkův Brod a cca 10 km severovýchodně od města Humpolec. Jedná se o město se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Světlé nad Sázavou, Havlíčkově Brodu a v Humpolci. Do města vedou silnice III. třídy.

Obec Orlovice se nachází cca 9 km jihovýchodně od města Vyškov a cca 17 km severovýchodně od města Bučovice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Vyškově a v Bučovicích. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Kojkovice je částí obce Krásná Hora. Nachází se cca 8 km západně od města Havlíčkův Brod, cca 10 km jihovýchodně od města Světlá nad Sázavou a cca 11 km severovýchodně od města Humpolec. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Havlíčkově Brodu, Světlé nad Sázavou a v Humpolci. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Vážany se nachází cca 8 km západně od města Havlíčkův Brod, cca 10 km jihovýchodně od města Světlá nad Sázavou a cca 11 km severovýchodně od města Humpolec. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Havlíčkově Brodu, Světlé nad Sázavou a v Humpolci. Do obce vede silnice III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 959/3	Město Lipnice nad Sázavou, č. p. 50, 58232 Lipnice nad Sázavou
parc. č. 2179	Město Lipnice nad Sázavou, č. p. 50, 58232 Lipnice nad Sázavou
parc. č. 2182/2	Město Lipnice nad Sázavou, č. p. 50, 58232 Lipnice nad Sázavou
parc. č. 344	Obec Krásná Hora, č. p. 34, 58234 Krásná Hora
parc. č. 3131	Obec Vážany, č. p. 95, 68201 Vážany
parc. č. 2854	Obec Vážany, č. p. 95, 68201 Vážany
parc. č. 3175/1	Obec Orlovice, č. p. 112, 68201 Orlovice
parc. č. 2876	Obec Vážany, č. p. 95, 68201 Vážany

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 700, k.ú. Lipnice nad Sázavou

Oceňované pozemky se nacházejí na jižním okraji zastavěné části města, cca 600 m jižně a cca 500 m východně od okraje zastavěné části města Lipnice nad Sázavou. Jedná se o soubor nesousedících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha a zahrada o výměře 55 132 m². Sousedící pozemky parc. č. 962 a parc. č. 961 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Na pozemku parc. č. 962 se nacházejí keřové porosty. Pozemky parc. č. 1244 a parc. č. 1337/2 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Přes pozemek parc. č. 1244 vede nadzemní vedení VVN. Soubor pozemků parc. č. 1727/8, parc. č. 1707/1, parc. č. 1707/2 a parc. č. 1698/4 je ohraničený ploty okolních vlastníků. Na pozemcích parc. č. 1727/8, parc. č. 1707/1 a parc. č. 1707/2 se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k severovýchodní a jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům parc. č. 962 a parc. č. 961 je přístup přes pozemek parc. č. 959/3, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou. K pozemku parc. č. 1244 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 2179, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou. K pozemku parc. č. 1698/4 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2182/2, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou.

Přípojky IS jsou v dosahu u souboru pozemků parc. č. 1727/8, parc. č. 1707/1, parc. č. 1707/2 a parc. č. 1698/4. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 961, parc. č. 1244 a parc. č. 1337/2 vedené jako plochy smíšeného nezastavěného území. Pozemek parc. č. 962 je vedený jako plocha přírodní. Pozemky parc. č. 1727/8, parc. č. 1707/1 a parc. č. 1707/2 jsou vedené jako plocha rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Pozemek parc. č. 1244 je vedený jako návrh na plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské.

Přes pozemky parc. č. 1244 a parc. č. 1337/2 vede koridor elektrického vedení.

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

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

Věcné břemeno cesty ve prospěch p.p. 1379, 1380 na pozemky p.p. 1243, 1244 s povinností k pozemku parc. č. 1244 ve prospěch pozemků parc. č. 1379 a parc. č. 1380.

Pozemky parc. č. 961, parc. č. 962, parc. č. 1244, parc. č. 1337/2 a parc. č. 1698/4 jsou pronajímány společností Podhradí s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Pozemky na LV č. 533, k.ú. Kojkovice

Oceňovaný pozemek se nachází cca 1,3 km severozápadně od okraje zastavěné části obce Kojkovice. Jedná se o lesní pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako lesní pozemek o výměře 10 865 m². Pozemek je na jižní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na pozemku se nachází částečně jehličnatý lesní porost (borovice, smrk, modřín) starý cca 70 let a částečně jehličnatý lesní porost (smrk, borovice) starý cca 33 let. Polovina pozemku obsahuje souše a listnaté nálety. V době oceňování byl rovinný pozemek částečně využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 344, který je ve vlastnictví obce Krásná Hora.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha lesní.

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

Pozemky na LV č. 538 a 1066, k.ú. Vážany u Vyškova

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km jižně a cca 800 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Vážany. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských a lesních pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek a orná půda o výměře 22 483 m². Zemědělský pozemek parc. č. 3128 je na jihovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Soubor lesních pozemků parc. č. 2853 a parc. č. 2855 je na severozápadní straně ohraničený ornou půdou, na jihovýchodní straně travnatým porostem a jsou součástí okolního lesního porostu. Mezi pozemky vede nezpevněná cesta. Na pozemcích se nachází smíšený lesní porost (modřín, habr, akát, jasan) starý cca 93 let. Část porostu je vykácená a část porostu je tvořena nálety. Pozemky jsou svažité k severní straně. K pozemku parc. č. 3128 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3131, který je ve vlastnictví obce Vážany. K pozemkům parc. č. 2853 a parc. č. 2855 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2854, který je ve vlastnictví obce Vážany.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 2853 a parc. č. 2855 vedené jako plocha lesní. Pozemek parc. č. 3128 je vedený jako plocha zemědělská – orná půda.

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

Pozemky na LV č. 430, 426 a 641, k.ú. Orlovice

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,7 km severozápadně, cca 80–1500 m severovýchodně a cca 150–2700 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Orlovice. Jedná se o několik souborů sousedících zemědělských a lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, lesní pozemek a ostatní plocha o výměře 3 266 798 m². Soubor zemědělských pozemků parc. č. 3218, parc. č. 3217 a parc. č. 3156/7 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 3154/6 se nachází zpevněná komunikace. Na pozemcích parc. č. 3154/55 a parc. č. 3154/54 se nacházejí vzrostlé listnaté porosty. Na pozemcích parc. č. 3165/2, parc. č. 3156/22, parc. č. 3174, parc. č. 3156/25, parc. č. 3156/78, parc. č. 3156/27, parc. č. 3156/26 a parc. č. 3154/49 se nacházejí nezpevněné lesní cesty. Na ostatních pozemcích se nachází smíšený lesní porost staršího věku. Porost je na několik místech vykácený, nově vysázený nebo tvořený nálety. Pozemky jsou převážně svažité k severozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům parc. č. 3218, parc. č. 3217 a parc. č. 3156/7 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3175/1, který je ve vlastnictví obce Orlovice. K velkému souboru lesních pozemků vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2876, který je ve vlastnictví obce Vážany.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 3218, parc. č. 3217 a parc. č. 3156/7 vedené jako plocha zemědělská. Ostatní pozemky jsou vedené jako plocha účelové komunikace a plocha lesní.

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 12.6.2025. 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:

Pozemky na LV č. 700, k.ú. Lipnice nad Sázavou

K pozemkům parc. č. 962 a parc. č. 961 je přístup přes pozemek parc. č. 959/3, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou. K pozemku parc. č. 1244 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 2179, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou. K pozemku parc. č. 1698/4 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2182/2, který je ve vlastnictví města Lipnice nad Sázavou.

Pozemky na LV č. 533, k.ú. Kojkovice

K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 344, který je ve vlastnictví obce Krásná Hora.

Pozemky na LV č. 538 a 1066, k.ú. Vážany u Vyškova

K pozemku parc. č. 3128 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3131, který je ve vlastnictví obce Vážany. K pozemkům parc. č. 2853 a parc. č. 2855 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2854, který je ve vlastnictví obce Vážany.

Pozemky na LV č. 430, 426 a 641, k.ú. Orlovice

K pozemkům parc. č. 3218, parc. č. 3217 a parc. č. 3156/7 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3175/1, který je ve vlastnictví obce Orlovice. K velkému souboru lesních pozemků vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2876, který je ve vlastnictví obce Vážany.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno cesty ve prospěch p.p. 1379, 1380 na pozemky p.p. 1243, 1244 s povinností k pozemku parc. č. 1244 ve prospěch pozemků parc. č. 1379 a parc. č. 1380.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Pozemky parc. č. 961, parc. č. 962, parc. č. 1244, parc. č. 1337/2 a parc. č. 1698/4 jsou pronajímány společností Podhradí s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

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 15 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, lesní a stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Lipnice nad Sázavou, blízké okolí do cca 10 km.
- typ pozemků: zemědělský a lesní pozemek,
- lokalita: k.ú. Orlovice, blízké okolí do cca 20 km.

4.2. Ocenění

LV č. 700

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipnice nad Sázavou (okr. Havlíčkův Brod)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Dolní Město, realizovaný prodej ze dne 7.3.2024, V-1404/2024-601				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1461, parc. č. 2743/2 a parc. č. 1458 v k.ú. Dolní Město o výměře 13 037 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,07
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,99
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]	
541 036	13 037	41,50	1,06	43,99	

Název:	k.ú. Úsobí, Slavnič a Kejžlice, realizovaný prodej ze dne 20.5.2024, V-2990/2024-601				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 350/4, parc. č. 350/7, parc. č. 3700/2, parc. č. 358, parc. č. 234/74, parc. č. 360, parc. č. 359, parc. č. 373/3, parc. č. 348/1 v k.ú. Úsobí, parc. č. 403, parc. č. 417/5, parc. č. 406/1, parc. č. 417/1, parc. č. 417/4 a parc. č. 419 v k.ú. Slavnič, parc. č. 587/2, parc. č. 587/1, parc. č. 340-/6, parc. č. 296 a parc. č. 489 v k.ú. Kejžlice o výměře 89 641 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
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]
3 495 999	89 641	39,00	1,05	40,95

Název:	k.ú. Dolní Město, realizovaný prodej ze dne 26.8.2024, V-5060/2024-601			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1532/15, parc. č. 1887, parc. č. 948/24, parc. č. 1919/1, parc. č. 1133/2, parc. č. 1539/2, parc. č. 1942, parc. č. 1927/1, parc. č. 948/1 a parc. č. 926/1 v k.ú. Dolní Město o výměře 17 239 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
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]
600 000	17 239	34,80	1,04	36,19

Minimální jednotková porovnávací cena	36,19 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40,38 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43,99 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	961	12 588	40,00	1 / 8	62 940
trvalý travní porost	962	1 618	40,00	1 / 8	8 090
trvalý travní porost	1244	21 810	40,00	1 / 8	109 050
orná půda	1337/2	5 234	40,00	1 / 8	26 170
Obvyklá cena před korekcí ceny					206 250
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	123 750,00
Celková výměra pozemků		41 250	Hodnota pozemků celkem		123 750

1.2. Pozemky Lipnice nad Sázavou (okr. Havlíčkův Brod)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Lipnice nad Sázavou, realizovaný prodej ze dne 20.2.2025, V-1016/2025-601				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 186/16 v k.ú. Lipnice nad Sázavou o výměře 2 467 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,03	
velikost pozemku -			0,87	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			0,85	
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]
2 500 000	2 467	1 013,38	0,72	729,63

Název: k.ú. Lipnice nad Sázavou, realizovaný prodej ze dne 30.4.2024, V-2619/2024-601				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 931/3 a parc. č. 932/2 v k.ú. Lipnice nad Sázavou o výměře 1 106 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
velikost pozemku -			0,84	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,85	
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]
2 212 000	1 106	2 000,00	0,77	1 540,00

Název:	k.ú. Kejžlice, realizovaný prodej ze dne 26.3.2024, V-1593/2024-304			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 935/7 v k.ú. Kejžlice o výměře 1 536 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			0,85	
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]
2 490 000	1 536	1 621,09	0,74	1 199,61

Minimální jednotková porovnávací cena	729,63 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 156,41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 540,00 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]
trvalý travní porost	1698/4	13 077	1 156,00	1 / 8	1 889 627
ostatní plocha	1707/1	473	1 156,00	1 / 8	68 349
ostatní plocha	1707/2	302	1 156,00	1 / 8	43 639
zahrada	1727/8	30	1 156,00	1 / 8	4 335
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 005 950
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	1 203 570,00
Celková výměra pozemků		13 882	Hodnota pozemků celkem		1 203 570

LV č. 533

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kojkovice (okr. Havlíčkův Brod)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Lhotice, realizovaný prodej ze dne 10.6.2024, V-3089/2024-304				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 121 v k.ú. Lhotice o výměře 3 197 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,50	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
63 940	3 197	20,00	0,55	11,00

Název: k.ú. Koberovice, realizovaný prodej ze dne 28.5.2025, V-2883/2025-304				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 568/1, parc. č. 507/1, parc. č. 644/2 a parc. č. 508 v k.ú. Koberovice o výměře 4 485 m ² . Na pozemku je částečně vykácený porost.				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
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]
67 275	4 485	15,00	1,06	15,90

Název:	k.ú. Krátká Ves, realizovaný prodej ze dne 27.3.2024, V-1859/2024-601				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 690/4, parc. č. 690/2, parc. č. 689/5, parc. č. 689/15, parc. č. 690/1, parc. č. 689/30, parc. č. 689/4, parc. č. 437/4, parc. č. 690/5, parc. č. 690/6, parc. č. 799/1, parc. č. 690/3, parc. č. 437/2 a parc. č. 437/9 v k.ú. Krátká Ves o výměře 51 414 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 -				0,50	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 300 000	51 414	25,28	0,54	13,65	

Minimální jednotková porovnávací cena	11,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15,90 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]
lesní pozemek	206/7	10 865	14,00	1 / 8	19 014
Obvyklá cena před korekcí ceny					19 014
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	11 408,40
Celková výměra pozemků		10 865	Hodnota pozemků celkem		11 408

LV č. 538

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vážany u Vyškova (okr. Vyškov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vážany u Vyškova, realizovaný prodej ze dne 15.4.2024, V-2569/2024-712				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3256, parc. č. 3280, parc. č. 3018 a parc. č. 3175 v k.ú. Vážany u Vyškova o výměře 23 990 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 007 580	23 990	42,00	1,07	44,94

Název: k.ú. Orlovice, realizovaný prodej ze dne 1.7.2024, V-4502/2024-712				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2813/47, parc. č. 1881, parc. č. 2228, parc. č. 3033, parc. č. 2813/58 a parc. č. 2213 v k.ú. Orlovice o výměře 12 243 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
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]
450 000	12 243	36,76	1,05	38,60

Název:	k.ú. Vážany u Vyškova, realizovaný prodej ze dne 26.2.2025, V-1099/2025-712			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3222, parc. č. 3070/1, parc. č. 3127 a parc. č. 3183 v k.ú. Vážany u Vyškova o výměře 12 495 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]	Kc	[Kč/m ²]
560 000	12 495	44,82	1,03	46,16

Minimální jednotková porovnávací cena	38,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	46,16 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	3128	381	43,00	3 / 1 026	48
Obvyklá cena před korekcí ceny					48
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	28,80
Celková výměra pozemků		381	Hodnota pozemků celkem		29

LV č. 430

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vážany u Vyškova, realizovaný prodej ze dne 15.4.2024, V-2569/2024-712				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3256, parc. č. 3280, parc. č. 3018 a parc. č. 3175 v k.ú. Vážany u Vyškova o výměře 23 990 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 007 580	23 990	42,00	1,07	44,94

Název: k.ú. Orlovice, realizovaný prodej ze dne 1.7.2024, V-4502/2024-712				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2813/47, parc. č. 1881, parc. č. 2228, parc. č. 3033, parc. č. 2813/58 a parc. č. 2213 v k.ú. Orlovice o výměře 12 243 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
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]
450 000	12 243	36,76	1,05	38,60

Název: k.ú. Vážany u Vyškova, realizovaný prodej ze dne 26.2.2025, V-1099/2025-712				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3222, parc. č. 3070/1, parc. č. 3127 a parc. č. 3183 v k.ú. Vážany u Vyškova o výměře 12 495 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]	Kc	[Kč/m ²]
560 000	12 495	44,82	1,03	46,16

Minimální jednotková porovnávací cena	38,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43,23 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	46,16 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	3156/7	1 206	43,00	3 / 1 026	152
orná půda	3217	212	43,00	3 / 1 026	27
orná půda	3218	155	43,00	3 / 1 026	19
Obvyklá cena před korekcí ceny					198
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	118,80
Celková výměra pozemků		1 573	Hodnota pozemků celkem		119

LV č. 426

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Medlov u Zborovic, realizovaný prodej ze dne 12.4.2024, V-1720/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 697/1 v k.ú. Medlov u Zborovic o výměře 3 317 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
90 000	3 317	27,13	1,19	32,28

Název: k.ú. Pornice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-2837/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 2666 v k.ú. Pornice o výměře 3 690 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
105 328	3 690	28,54	1,17	33,39

Název:	k.ú. Pačlavice, realizovaný prodej ze dne 28.3.2024, V-1526/2024-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 3702 v k.ú. Pačlavice o výměře 1 568 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
34 798	1 568	22,19	1,19	26,41

Minimální jednotková porovnávací cena	26,41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,39 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]
lesní pozemek	1101	466266	31,00	3 / 1 026	42 264
lesní pozemek	1521	43 145	31,00	3 / 1 026	3 911
lesní pozemek	3142	35 621	31,00	3 / 1 026	3 229
lesní pozemek	3143/1	166844	31,00	3 / 1 026	15 123
lesní pozemek	3143/2	19 581	31,00	3 / 1 026	1 775
ostatní plocha	3154/6	2 795	31,00	3 / 1 026	253
lesní pozemek	3154/54	2 074	31,00	3 / 1 026	188
lesní pozemek	3154/55	853	31,00	3 / 1 026	77
ostatní plocha	3180/1	932	31,00	3 / 1 026	84
Obvyklá cena před korekcí ceny					66 904
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	40 142,40
Celková výměra pozemků		738 111	Hodnota pozemků celkem		40 142

LV č. 641

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Medlov u Zborovic, realizovaný prodej ze dne 12.4.2024, V-1720/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 697/1 v k.ú. Medlov u Zborovic o výměře 3 317 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
90 000	3 317	27,13	1,19	32,28

Název: k.ú. Pornice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-2837/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 2666 v k.ú. Pornice o výměře 3 690 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
105 328	3 690	28,54	1,17	33,39

Název: k.ú. Pačlavice, realizovaný prodej ze dne 28.3.2024, V-1526/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 3702 v k.ú. Pačlavice o výměře 1 568 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
34 798	1 568	22,19	1,19	26,41

Minimální jednotková porovnávací cena	26,41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,39 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]
lesní pozemek	2810/1	49 123	31,00	3 / 1 026	4 453
lesní pozemek	2810/2	15 153	31,00	3 / 1 026	1 374
lesní pozemek	2810/3	3 186	31,00	3 / 1 026	289
lesní pozemek	3154/1	456183	31,00	3 / 1 026	41 350
ostatní plocha	3154/49	428	31,00	3 / 1 026	39
lesní pozemek	3154/50	5 486	31,00	3 / 1 026	497
lesní pozemek	3156/1	461952	31,00	3 / 1 026	41 873
ostatní plocha	3156/22	1 156	31,00	3 / 1 026	105
lesní pozemek	3156/23	50 260	31,00	3 / 1 026	4 556
lesní pozemek	3156/24	1 057	31,00	3 / 1 026	96
ostatní plocha	3156/25	2 164	31,00	3 / 1 026	196
ostatní plocha	3156/26	3 370	31,00	3 / 1 026	305
ostatní plocha	3156/27	296	31,00	3 / 1 026	27
lesní pozemek	3156/28	45 215	31,00	3 / 1 026	4 098
lesní pozemek	3156/29	10 810	31,00	3 / 1 026	980
lesní pozemek	3156/30	238664	31,00	3 / 1 026	21 633
lesní pozemek	3156/76	398	31,00	3 / 1 026	36
lesní pozemek	3156/77	69	31,00	3 / 1 026	6
ostatní plocha	3156/78	20	31,00	3 / 1 026	2
lesní pozemek	3156/79	356	31,00	3 / 1 026	32
lesní pozemek	3156/80	4 978	31,00	3 / 1 026	451
lesní pozemek	3163	171496	31,00	3 / 1 026	15 545
lesní pozemek	3165/1	162083	31,00	3 / 1 026	14 692
ostatní plocha	3165/2	1 998	31,00	3 / 1 026	181
lesní pozemek	3165/3	614537	31,00	3 / 1 026	55 704
ostatní plocha	3165/4	163	31,00	3 / 1 026	15
lesní pozemek	3165/5	1 116	31,00	3 / 1 026	101
lesní pozemek	3166/2	99 635	31,00	3 / 1 026	9 031
lesní pozemek	3167/1	123277	31,00	3 / 1 026	11 174
ostatní plocha	3174	2 485	31,00	3 / 1 026	225
Obvyklá cena před korekcí ceny					229 066
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	137 439,60
Celková výměra pozemků	2 527 114	Hodnota pozemků celkem			137 440

LV č. 1066

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Važany u Vyškova (okr. Vyškov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Medlov u Zborovic, realizovaný prodej ze dne 12.4.2024, V-1720/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 697/1 v k.ú. Medlov u Zborovic o výměře 3 317 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 -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
90 000	3 317	27,13	0,97	26,32

Název: k.ú. Pornice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-2837/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 2666 v k.ú. Pornice o výměře 3 690 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
105 328	3 690	28,54	0,95	27,11

Název: k.ú. Pačlavice, realizovaný prodej ze dne 28.3.2024, V-1526/2024-708				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 3702 v k.ú. Pačlavice o výměře 1 568 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 -			0,90	

úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
34 798	1 568	22,19	0,97	21,52

Minimální jednotková porovnávací cena	21,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24,98 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27,11 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	2853	13 407	25,00	3 / 1 026	980
lesní pozemek	2855	8 695	25,00	3 / 1 026	636
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 616
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	969,60
Celková výměra pozemků		22 102	Hodnota pozemků celkem		970

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/8 na pozemcích parc. č. 961, parc. č. 962, parc. č. 1244, parc. č. 1337/2 a parc. č. 1698/4 pro společnost Podhradí s.r.o. podle smlouvy č. 37/2023 ze dne 22.8.2024. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	54 327,00 m ²	0,05	2 517,-	0,00	2 517,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					2 517,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	2 517,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 2\,517,00 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$					

Hodnota věcného břemene činí

= 9 541,41 Kč

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno cesty ve prospěch p.p. 1379, 1380 na pozemky p.p. 1243, 1244 s povinností k pozemku parc. č. 1244 ve prospěch pozemků parc. č. 1379 a parc. č. 1380.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč
*	1 / 8

Hodnota věcného břemene činí

= 1 250,- Kč

Postup výpočtu

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále понížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 700

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipnice nad Sázavou (okr. Havlíčkův Brod) 123 750,- Kč

1.2. Pozemky Lipnice nad Sázavou (okr. Havlíčkův Brod) 1 203 570,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: **1 327 320,- Kč**

LV č. 700	
Obvyklá cena	1 326 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta dvacet šest tisíc Kč	

LV č. 533

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kojkovice (okr. Havlíčkův Brod) 11 408,- Kč

LV č. 533	
Obvyklá cena	12 000 Kč
slovy: Dvanáct tisíc Kč	

LV č. 538

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vážany u Vyškova (okr. Vyškov) 29,- Kč

LV č. 538	
Obvyklá cena	30 Kč
slovy: Třicet Kč	

LV č. 430

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov) 119,- Kč

LV č. 430	
Obvyklá cena	120 Kč
slovy: Jedno sto dvacet Kč	

LV č. 426

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov) 40 142,- Kč

LV č. 426	
Obvyklá cena	39 000 Kč
slovy: Třicet devět tisíc Kč	

LV č. 641**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Orlovice (okr. Vyškov)

137 440,- Kč

LV č. 641	
Obvyklá cena	138 000 Kč
slovy: Jedno sto třicet osm tisíc Kč	

LV č. 1066**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Važany u Vyškova (okr. Vyškov)

970,- Kč

LV č. 1066	
Obvyklá cena	960 Kč
slovy: Devět set šedesát Kč	

Pachtovní smlouva**1. Věcná břemena**

1.1. Pachtovní smlouva

9 541,- Kč

Pachtovní smlouva	
Obvyklá cena	9 540 Kč
slovy: Devět tisíc pět set čtyřicet Kč	

Věcné břemeno**1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno

1 250,- Kč

Věcné břemeno	
Obvyklá cena	1 250 Kč
slovy: Jeden tisíc dvě stě padesát Kč	

Hodnota pozemku	1 517 428 Kč
Věcné břemeno	10 791 Kč

Obvyklá cena	1 516 110 Kč
slovy: Jeden milion pět set šestnáct tisíc jedno sto deset Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- soubor nesousedících 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 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 961 (orná půda), parc. č. 962 (trvalý travní porost), parc. č. 1244 (trvalý travní porost), parc. č. 1337/2 (orná půda), parc. č. 1698/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1707/1 (ostatní plocha), parc. č. 1707/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1727/8 (zahrada) v kat. území Lipnice nad Sázavou, obec Lipnice nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 700,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 206/7 (lesní plocha) v kat. území Kojkovice, obec Krásná Hora, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 533,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemku parc. č. 3128 (orná půda) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 538,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 3156/7 (orná půda), parc. č. 3217 (orná půda) a parc. č. 3218 (orná půda) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 430,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 1101 (lesní pozemek), parc. č. 1521 (lesní pozemek), parc. č. 3142 (lesní pozemek), parc. č. 3143/1 (lesní pozemek), parc. č. 3143/2 (lesní pozemek), parc. č. 3154/6 (ostatní plocha), parc. č. 3154/54 (lesní pozemek), parc. č. 3154/55 (lesní pozemek) a parc. č. 3180/1 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 426,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2810/1 (lesní pozemek), parc. č. 2810/2 (lesní pozemek), parc. č. 2810/3 (lesní pozemek), parc. č. 3154/1 (lesní pozemek), parc. č. 3154/49 (ostatní plocha), parc. č. 3154/50 (lesní pozemek), parc. č. 3156/1 (lesní pozemek), parc. č. 3156/22 (ostatní plocha), parc. č. 3156/23 (lesní pozemek), parc. č. 3156/24 (lesní pozemek), parc. č. 3156/25 (ostatní plocha), parc. č. 3156/26 (ostatní plocha), parc. č. 3156/27 (ostatní plocha), parc. č. 3156/28 (lesní pozemek), parc. č. 3156/29 (lesní pozemek), parc. č. 3156/30 (lesní pozemek), parc. č. 3156/76 (lesní pozemek), parc. č. 3156/77 (lesní pozemek), parc. č. 3156/78 (ostatní plocha), parc. č. 3156/79 (lesní pozemek), parc. č. 3156/80 (lesní pozemek), parc. č. 3163 (lesní pozemek), parc. č. 3165/1 (lesní pozemek), parc. č. 3165/2 (ostatní plocha), parc. č. 3165/3 (lesní pozemek), parc. č. 3165/4 (ostatní plocha), parc. č. 3165/5 (lesní pozemek), parc. č. 3166/2 (lesní pozemek), parc. č. 3167/1 (lesní pozemek) a parc. č. 3174 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 641,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2853 (lesní pozemek) a parc. č. 2855 (lesní pozemek) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 1066.

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:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 961 (orná půda), parc. č. 962 (trvalý travní porost), parc. č. 1244 (trvalý travní porost), parc. č. 1337/2 (orná půda), parc. č. 1698/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1707/1 (ostatní plocha), parc. č. 1707/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1727/8 (zahrada) v kat. území Lipnice nad Sázavou, obec Lipnice nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 700,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 206/7 (lesní plocha) v kat. území Kojkovice, obec Krásná Hora, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 533,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemku parc. č. 3128 (orná půda) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 538,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 3156/7 (orná půda), parc. č. 3217 (orná půda) a parc. č. 3218 (orná půda) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 430,

E) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 1101 (lesní pozemek), parc. č. 1521 (lesní pozemek), parc. č. 3142 (lesní pozemek), parc. č. 3143/1 (lesní pozemek), parc. č. 3143/2 (lesní pozemek), parc. č. 3154/6 (ostatní plocha), parc. č. 3154/54 (lesní pozemek), parc. č. 3154/55 (lesní pozemek) a parc. č. 3180/1 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 426,

F) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2810/1 (lesní pozemek), parc. č. 2810/2 (lesní pozemek), parc. č. 2810/3 (lesní pozemek), parc. č. 3154/1 (lesní pozemek), parc. č. 3154/49 (ostatní plocha), parc. č. 3154/50 (lesní pozemek), parc. č. 3156/1 (lesní pozemek), parc. č. 3156/22 (ostatní plocha), parc. č. 3156/23 (lesní pozemek), parc. č. 3156/24 (lesní pozemek), parc. č. 3156/25 (ostatní plocha), parc. č. 3156/26 (ostatní plocha), parc. č. 3156/27 (ostatní plocha), parc. č. 3156/28 (lesní pozemek), parc. č. 3156/29 (lesní pozemek), parc. č. 3156/30 (lesní pozemek), parc. č. 3156/76 (lesní pozemek), parc. č. 3156/77 (lesní pozemek), parc. č. 3156/78 (ostatní plocha), parc. č. 3156/79 (lesní pozemek), parc. č. 3156/80 (lesní pozemek), parc. č. 3163 (lesní pozemek), parc. č. 3165/1 (lesní pozemek), parc. č. 3165/2 (ostatní plocha), parc. č. 3165/3 (lesní pozemek), parc. č. 3165/4 (ostatní plocha), parc. č. 3165/5 (lesní pozemek), parc. č. 3166/2 (lesní pozemek), parc. č. 3167/1 (lesní pozemek) a parc. č. 3174 (ostatní plocha) v kat. území Orlovice, obec Orlovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 641,

G) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/1026 na pozemcích parc. č. 2853 (lesní pozemek) a parc. č. 2855 (lesní pozemek) v kat. území Vážany u Vyškova, obec Vážany, okres Vyškov, zapsáno na LV 1066.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C, D, E, F, G) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.326.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč,**

C) v objektivní zaokrouhlené výši **30,- Kč,**

D) v objektivní zaokrouhlené výši **120,- Kč,**

E) v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč,**

F) v objektivní zaokrouhlené výši **138.000,- Kč,**

G) v objektivní zaokrouhlené výši **960,- Kč.**

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

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Podhradí s.r.o. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **9.540,- Kč.**

A) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v cestě ve prospěch p.p. 1379, 1380 na pozemky p.p. 1243, 1244 s povinností k pozemku parc. č. 1244 ve prospěch pozemků parc. č. 1379 a parc. č. 1380. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **1.250,- Kč.**

B, C, D, E, F, G) nezjištěny.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.315.210,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč,**

C) v objektivní zaokrouhlené výši **30,- Kč,**

D) v objektivní zaokrouhlené výši **120,- Kč,**

E) v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč,**

F) v objektivní zaokrouhlené výši **138.000,- Kč,**

G) v objektivní zaokrouhlené výši **960,- Kč.**

Obvyklá cena

1 516 110 Kč

slovy: Jeden milion pět set šestnáct tisíc jedno sto deset 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. 1066, k.ú. Vážany u Vyškova	22
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 641, k.ú. Orlovice	30
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 426, k.ú. Orlovice	25
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 430, k.ú. Orlovice	22
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 538, k.ú. Vážany u Vyškova	21
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 533, k.ú. Kojkovice	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 700, k.ú. Lipnice nad Sázavou	4
Snímek katastrální mapy	17
Ortofotomapa	17
Mapa oblasti	3
Fotodokumentace nemovité věci	8

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 042281/2025.

V Praze 16.09.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.09.18
10:48:04 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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