

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 092079/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Čtyřicet Lánů pro exekuční řízení č.j. 120 EX 7491/23

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

348 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 30.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 607/1 (orná půda), parc. č. 979/1 (orná půda), parc. č. 979/2 (orná půda), parc. č. 994 (orná půda), parc. č. 1032/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/7 (ostatní plocha), parc. č. 1032/8 (orná půda), parc. č. 1032/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1380/1 (orná půda), parc. č. 1516/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1516/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1528 (orná půda) a parc. č. 1658/42 (ostatní plocha) v kat. území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, okres Svitavy, zapsáno na LV 51.

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 10.12.2025.

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 JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.11.2025 pod č.j. 120 EX 7491/23-175,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.12.2025,

- list vlastnictví č. 51 ze dne 14.11.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.11.2025, 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 21.11.2025,
- kopie územního plánu města Svitavy z roku 2023,
- sdělení EÚ s odpověďmi na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 21.11.2025,
- smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti ze dne 19.2.2020,
- smlouva o zřízení věcného břemene č.SSO-Ú3-039/2000-Jk ze dne 5.5.2000,
- vyrozumění o ohledání ze dne 24.11.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8737/2024-609. Datum podání k okamžiku 27.11.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8947/2024-609. Datum podání k okamžiku 5.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4596/2025-609. Datum podání k okamžiku 30.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8037/2024-609. Datum podání k okamžiku 6.11.2024.

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 z 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.

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 Svitavy, obec Svitavy, k.ú. Čtyřicet Lánů
Adresa nemovité věci: Svitavy, 568 02 Svitavy

Místopis

Městská část Čtyřicet Lánů je částí města Svitavy. Nachází se na jižním okraji města Svitavy, cca 19 km jižně od města Česká Třebová a cca 19 km jihovýchodně od města Litomyšl. Jedná se o městskou část se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v České Třebové a v Litomyšli. Do městské části vedou silnice I. a 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 ☒ 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. 1632/16 Česká republika
parc. č. 1636/1 Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 200 m východně a cca 250 a 900 m západně od okraje zastavěné městské části Čtyřicet Lánů. Jedná se o tři nesousedící soubory sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 31 545 m².

Soubor sousedících zemědělských pozemků parc. č. 1528, parc. č. 1516/3 a parc. č. 1516/4 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu.

Soubor sousedících pozemků parc. č. 607/1 a parc. č. 1380/1 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 1380/1 se částečně nachází travnatý porost s keřovými porosty. Přes pozemky vede nadzemní vedení VN.

Soubor nesousedících pozemků parc. č. 979/2, parc. č. 1032/8, parc. č. 1032/7 a parc. č. 1032/9 je na severní straně ohraničený zpevněnou komunikací, na západní straně železniční tratí, na východní straně náspem silnice I. třídy a nachází se v lánu. Přes pozemky vede nadzemní vedení VN.

Soubor pozemků parc. č. 979/1, parc. č. 1658/42, parc. č. 994, parc. č. 1032/12 a parc. č. 1032/1 je na západní straně ohraničený náspem silnice I. třídy. Skrz soubor pozemků vedou zpevněné komunikace, která se nachází i na pozemku parc. č. 1658/42. Pozemky jsou převážně rovinaté. V době oceňování byly pozemky udržované a převážně využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1632/16, který je ve vlastnictví České republiky, dále zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1636/1, který je ve vlastnictví města Svitavy.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 1528, parc. č. 1516/3, parc. č. 1516/4, parc. č. 607/1 a část pozemků parc. č. 1380/1 a parc. č. 994 vedené jako plocha zemědělská. Část pozemku parc. č. 1380/1 je vedená jako plocha vodní. Část pozemků parc. č. 1032/1 a parc. č. 979/1 je vedená jako plocha smíšeného nezastavěného území. Pozemky parc. č. 979/2, parc. č. 1032/8, parc. č. 1032/7,

parc. č. 1032/9, parc. č. 1658/42, parc. č. 994, parc. č. 1032/12 a část pozemků parc. č. 979/1 a parc. č. 1032/1 je vedena jako plocha změn na plochu dopravní infrastruktury – silniční.

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 chůze a jízdy za účelem kontroly, oprav a údržby zařízení drah dle odstavce II. smlouvy s povinností k pozemku parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti České dráhy.

Věcné břemeno umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu geometrického plánu č. 1863-1127/2018 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene s povinností k pozemkům parc. č. 1032/9 a parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pan Marek Hynek nemá na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu a společnost SYLAN s.r.o. zaslala neplatnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 10.12.2025. Povinný byl vyzooměn 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 pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1632/16, který je ve vlastnictví České republiky, dále zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1636/1, který je ve vlastnictví města Svitavy.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Přes pozemky vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem kontroly, oprav a údržby zařízení drah dle odstavce II. smlouvy s povinností k pozemku parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti České dráhy.

Věcné břemeno umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu geometrického plánu č. 1863-1127/2018 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene s povinností k pozemkům parc. č. 1032/9 a parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 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. Čtyřicet Lánů, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Čtyřicet Lánů (okr. Svitavy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Čtyřicet Lánů, realizovaný prodej ze dne 27.11.2024, V-8737/2024-609
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1658/47 v k.ú. Čtyřicet Lánů o výměře 3 931 m². Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. K pozemku je přístup přes sousední pozemek. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha změn na plochu dopravní infrastruktury – silniční.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,06
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
170 000	3 931	43,25	1,11	48,01

Název: k.ú. Čtyřicet Lánů, realizovaný prodej ze dne 5.12.2024, V-8947/2024-609
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2105 v k.ú. Čtyřicet Lánů o výměře 67 416 m². K pozemku vede nezpevněná cesta. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská a část pozemku je vedená jako plocha změn na plochu dopravní infrastruktury – silniční.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 640 464	67 416	54,00	0,95	51,30

Název: k.ú. Čtyřicet Lánů, realizovaný prodej ze dne 30.6.2025, V-4596/2025-609

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 7062 v k.ú. Hradec nad Svitavou o výměře 27 440 m². K pozemku vede nezpevněná cesta. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 097 600	27 440	40,00	0,93	37,20

Název: k.ú. Čtyřicet Lánů, realizovaný prodej ze dne 6.11.2024, V-8037/2024-609

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2101 a parc. č. 2097 v k.ú. Čtyřicet Lánů o výměře 5 065 m². Na pozemku parc. č. 2097 se nachází lesní porost. K pozemkům vede nezpevněná cesta. V územním plánu je pozemek parc. č. 2101 vedený jako plocha zemědělská a pozemek parc. č. 2097 je vedený jako plocha lesní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,05
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
200 000	5 065	39,49	1,01	39,88

Minimální jednotková porovnávací cena	37,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44,10 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51,30 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]
orná půda	607/1	5 775	44,00	1 / 3	84 700
orná půda	979/1	4 325	44,00	1 / 3	63 433
orná půda	979/2	4 078	44,00	1 / 3	59 811
orná půda	994	8 544	44,00	1 / 3	125 312
trvalý travní porost	1032/1	1 912	44,00	1 / 3	28 043
ostatní plocha	1032/7	64	44,00	1 / 3	939
orná půda	1032/8	38	44,00	1 / 3	557
trvalý travní porost	1032/9	577	44,00	1 / 3	8 463
trvalý travní porost	1032/12	339	44,00	1 / 3	4 972
orná půda	1380/1	947	44,00	1 / 3	13 889
trvalý travní porost	1516/3	1 689	44,00	1 / 3	24 772
trvalý travní porost	1516/4	1 973	44,00	1 / 3	28 937
orná půda	1528	743	44,00	1 / 3	10 897
ostatní plocha	1658/42	541	44,00	1 / 3	7 935
Obvyklá cena před korekcí ceny					462 660
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	346 995,00
Celková výměra pozemků		31 545	Hodnota pozemků celkem		346 995

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu geometrického plánu č. 1863-1127/2018 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene s povinností k pozemkům parc. č. 1032/9 a parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 500,- Kč

2.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem kontroly, oprav a údržby zařízení drah dle odstavce II. smlouvy s povinností k pozemku parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti České dráhy.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši: 90,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 90,- 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 rozumí 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 příslušené 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 nemovitě věci 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 realitním 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 nemovitě 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 nemovitě 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 snižená 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 dikce 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

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 ponížit, 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

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Čtyřicet Lánů (okr. Svitavy)

346 995,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

500,- Kč

2.2. Věcné břemeno

90,- Kč

Věcná břemena - celkem:

590,- Kč

Hodnota pozemku	346 995 Kč
Věcné břemeno	590 Kč

Obvyklá cena	348 000 Kč
slovy: Tři sta čtyřicet osm tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k části souboru pozemků.

Slabé stránky

- přes pozemky vede nadzemní vedení VN,
- 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 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 607/1 (orná půda), parc. č. 979/1 (orná půda), parc. č. 979/2 (orná půda), parc. č. 994 (orná půda), parc. č. 1032/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/7 (ostatní plocha), parc. č. 1032/8 (orná půda), parc. č. 1032/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1380/1 (orná půda), parc. č. 1516/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1516/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1528 (orná půda) a parc. č. 1658/42 (ostatní plocha) v kat. území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, okres Svitavy, zapsáno na LV 51.

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 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 607/1 (orná půda), parc. č. 979/1 (orná půda), parc. č. 979/2 (orná půda), parc. č. 994 (orná půda), parc. č. 1032/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/7 (ostatní plocha), parc. č. 1032/8 (orná půda), parc. č. 1032/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1032/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1380/1 (orná půda), parc. č. 1516/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1516/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1528 (orná půda) a parc. č. 1658/42 (ostatní plocha) v kat. území Čtyřicet Lánů, obec Svitavy, okres Svitavy, zapsáno na LV 51.

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 **348.000,- Kč**.

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

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v chůzi a jízdě za účelem kontroly, oprav a údržby zařízení drah dle odstavce II. smlouvy s povinností k pozemku parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti České dráhy. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **90,- Kč**.

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu geometrického plánu č. 1863-1127/2018 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene s povinností k pozemkům parc. č. 1032/9 a parc. č. 979/2 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce

a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **500,- Kč**.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **347.410,- Kč**.

Obvyklá cena	348 000 Kč
slovy: Tři sta čtyřicet osm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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 092079/2025.

V Praze 30.01.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

















