

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27348/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem:

I) pozemku p.č. 2462 - orná půda, LV č. 108;

II) pozemku p.č. 4280 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 4298 - orná půda, pozemku p.č. 4447 - orná půda a pozemku p.č. 4695 - orná půda, LV č. 693;

III) pozemku p.č. 4279 - orná půda a pozemku p.č. 4450 - trvalý travní porost, LV č. 703;
vše v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 11069/15-195

Číslo položky v evidenci posudků:

061802/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích
standardů, podle stavu ke dni 18. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 8. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 11069/15-195**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem:

I) pozemku **p.č. 2462** - orná půda o výměře 2.523 m², LV č. 108;

II) pozemku **p.č. 4280** - trvalý travní porost o výměře 1.497 m², pozemku **p.č. 4298** - orná půda o výměře 29.717 m², pozemku **p.č. 4447** - orná půda o výměře 3.860 m² a pozemku **p.č. 4695** - orná půda o výměře 18.177 m², LV č. 693;

III) pozemku **p.č. 4279** - orná půda o výměře 15.990 m² a pozemku **p.č. 4450** - trvalý travní porost o výměře 1.031 m², LV č. 703;

vše v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 11069/15-195**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 108, pro k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 24.7.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 693, pro k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 24.7.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 703, pro k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 24.7.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovené objednavatelem dne 28.7.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Tatenice týkající se oceňované lokality.

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024 ze dne 15.7.2024.

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024 ze dne 15.7.2024.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Pardubický	
Okres	Ústí nad Orlicí	
Obec	Tatenice	
Katastrální území	Tatenice (765180)	
Počet obyvatel	913	
List vlastnictví číslo	108	
Vlastník	Košťál Petr	podíl 1 / 14
	Syllabova 1216/24, Vítkovice, 70300 Ostrava	
List vlastnictví číslo	693	
Vlastník	Košťál Petr	podíl 1 / 14
	Syllabova 1216/24, Vítkovice, 70300 Ostrava	
List vlastnictví číslo	703	
Vlastník	Košťál Petr	podíl 1 / 14
	Syllabova 1216/24, Vítkovice, 70300 Ostrava	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 108

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2462** - orná půda o výměře 2.523 m², v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí, který je situován v odlehle jihovýchodní části katastrálního území, v rovinném až v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2856/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 693

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4280** - trvalý travní porost o výměře 1.497 m², pozemku **p.č. 4298** - orná půda o výměře 29.717 m², pozemku **p.č. 4447** - orná půda o výměře 3.860 m² a pozemku **p.č. 4695** - orná půda o výměře 18.177 m², vše v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí.

Pozemek p.č. 4280 je situován v odlehle jihozápadní části katastrálního území s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4091 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Tatenice. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 4298 se nachází v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4047 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Tatenice. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 4447 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Tatenice, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4094 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Tatenice. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 4695 je situován v jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4061 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Tatenice, č.p. 86, 561 31 Tatenice. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 703

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4279** - orná půda o výměře 15.990 m² a pozemku **p.č. 4450** - trvalý travní porost o výměře 1.031 m², vše v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí.

Pozemek p.č. 4279 je situován v odlehlé jihozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 4450 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Tatenice, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2740 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Tatenice. Dle platného územního plánu obce Tatenice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „NZ - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedené Dohody o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

- jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
 - kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 4616, LV 692

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 09:30:00. Zápis V-10057/2024-611
proveden dne 17.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4616, LV 692

2. Pozemky, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 4487, LV 642

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.364.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 11:43:58. Zápis V-8972/2024-611
proveden dne 06.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4487, LV 642; 4709, LV 642

3. Pozemky, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 2512/1, LV 312

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 149.344,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 08:21:29. Zápis V-5072/2025-611
proveden dne 17.07.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2512/1, LV 312; 2512/2, LV 312; 2515, LV 312; 2527/9, LV 312; 2531/6, LV 312; 2860/17, LV 312

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Výměra (V)	28 909,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	20.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	36,41 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	1 364 000,– Kč	
Výměra (V)	45 466,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	14.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	31,58 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Tatenice, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	149 344,– Kč	
Výměra (V)	4 104,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	25.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	36,39 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		31,58 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	34,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		36,41 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	35,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	35,– Kč
Obvyklá cena		35,– Kč

II. Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024

V souladu s §16b, zákona č. 237/2020 Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024 k předmětu ocenění na LV č. 693 (pozemky p.č. 4298, p.č. 4447 a p.č. 4695) vznikl Dohodou o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024, která byla uzavřena dne 15.7.2024, mezi spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí. Dohoda byly sjednána na dobu neurčitou (od 1.10.2024 s výpovědní dobou 5 let) - předmět užívání a výše roční peněžité náhrady jsou patrné z příložené Dohody o úpravě užívání nemovitostí, která je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

Výše peněžité náhrady dle této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši **27 171,- Kč/ročně za celek** (peněžitá náhrada se vyplácí dle uvedeného spoluvlastnického podílu uvedeného v záhlaví dohody), které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. V případech, kdy váznoucí dohoda o užívání je podhodnocená v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným pachtovným na dobu trvání daného práva, v případě nadhodnoceného pachtovního práva vzniká užitek. **V tomto konkrétním případě je sjednaná peněžitá náhrada obvyklá, a proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu.**

III. Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024

V souladu s §16b, zákona č. 237/2020 Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024 k předmětu ocenění na LV č. 703 (pozemky p.č. 4279 a p.č. 4450) vznikl Dohodou o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024, která byla uzavřena dne 15.7.2024, mezi spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí. Dohoda byly sjednána na dobu neurčitou (od 1.10.2024 s výpovědní dobou 5 let) - předmět užívání a výše roční peněžité náhrady jsou patrné z příložené Dohody o úpravě užívání nemovitostí, která je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

Výše peněžité náhrady dle této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši **8 936,- Kč/ročně za celek**, peněžitá náhrada se vyplácí dle uvedeného spoluvlastnického podílu uvedeného v záhlaví dohody), které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. V případech, kdy váznoucí dohoda o užívání je podhodnocená v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným pachtovným na dobu trvání daného práva, v případě nadhodnoceného pachtovního práva vzniká užitek. **V tomto konkrétním případě je sjednaná peněžitá náhrada obvyklá, a proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/14 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 108

Pozemek p.č. 2462	
Výměra pozemku	2.523 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	88 305,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 k pozemku (88 305,- Kč / 14 * 0,80 = 5 046,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k pozemku činí (zaokrouhleno):	5 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 693

Pozemky p.č. 4280, p.č. 4298, p.č. 4447 a p.č. 4695	
Výměra pozemků	53.251 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 863 785,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 k pozemkům (1 863 785,- Kč / 14 * 0,80 = 106 502,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	107 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 703

Pozemky p.č. 4279 a p.č. 4450	
Výměra pozemků	17.021 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	595 735,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 k pozemkům (595 735,- Kč / 14 * 0,80 = 34 042,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	34 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 108, k.ú. Tatenice určená ze sjednaných cen	5 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 693, k.ú. Tatenice určená ze sjednaných cen	107 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 703, k.ú. Tatenice určená ze sjednaných cen	34 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	146 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byly zjištěny, jsou. K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 11069/15-195**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem:

I) pozemku **p.č. 2462** - orná půda o výměře 2.523 m², LV č. 108;

II) pozemku **p.č. 4280** - trvalý travní porost o výměře 1.497 m², pozemku **p.č. 4298** - orná půda o výměře 29.717 m², pozemku **p.č. 4447** - orná půda o výměře 3.860 m² a pozemku **p.č. 4695** - orná půda o výměře 18.177 m², LV č. 693;

III) pozemku **p.č. 4279** - orná půda o výměře 15.990 m² a pozemku **p.č. 4450** - trvalý travní porost o výměře 1.031 m², LV č. 703;

vše v k.ú. Tatenice, obec Tatenice, okres Ústí nad Orlicí.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

146 000,- Kč

Cena slovy: jednočtyřicetšesttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 23 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024

Fotodokumentace

pozemek p.č. 2462 (LV č. 108)



pozemek p.č. 2462 (LV č. 108)



pozemek p.č. 4298 (LV č. 693)



pozemek p.č. 4447 (LV č. 693)



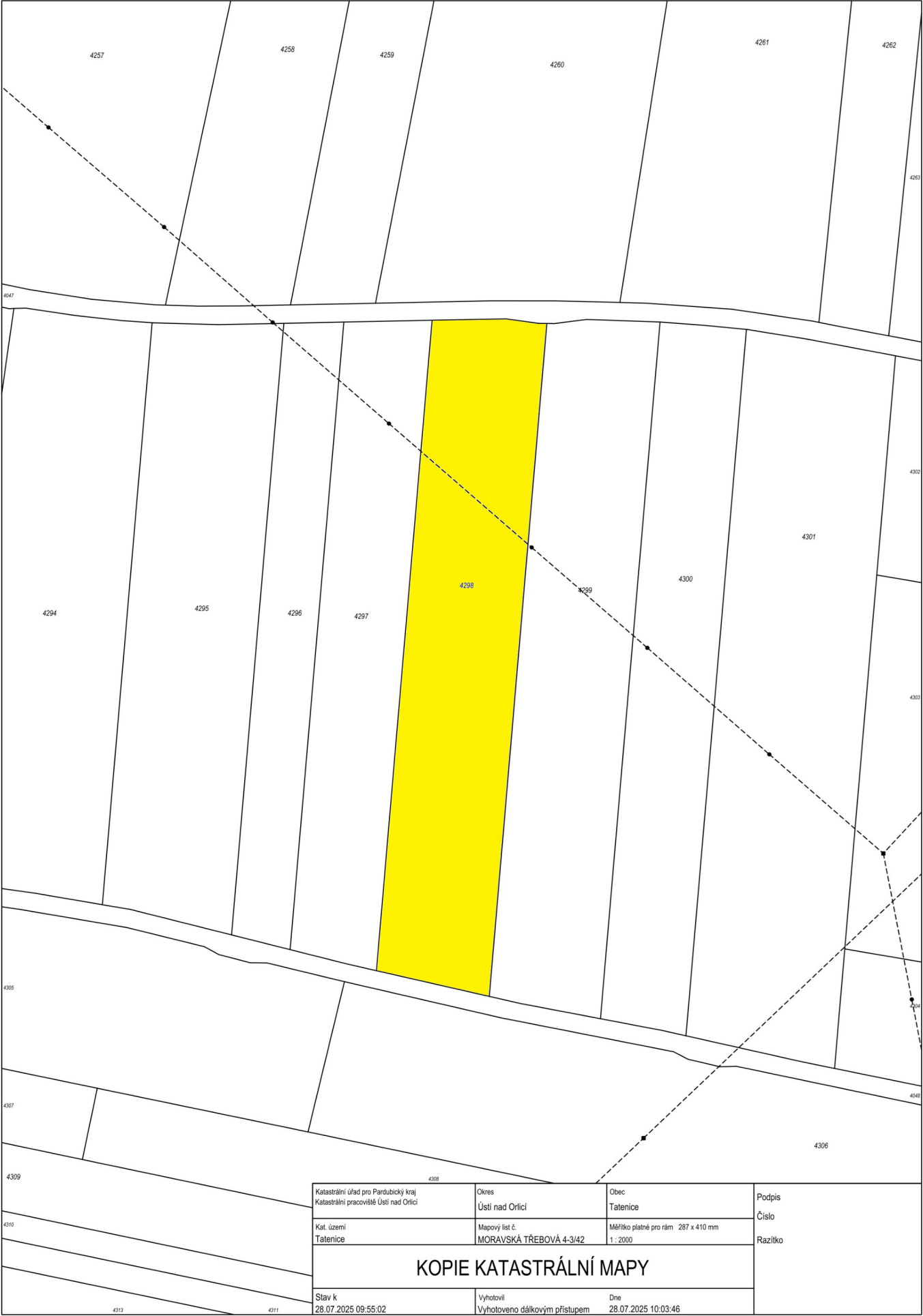
pozemek p.č. 4695 (LV č. 693)



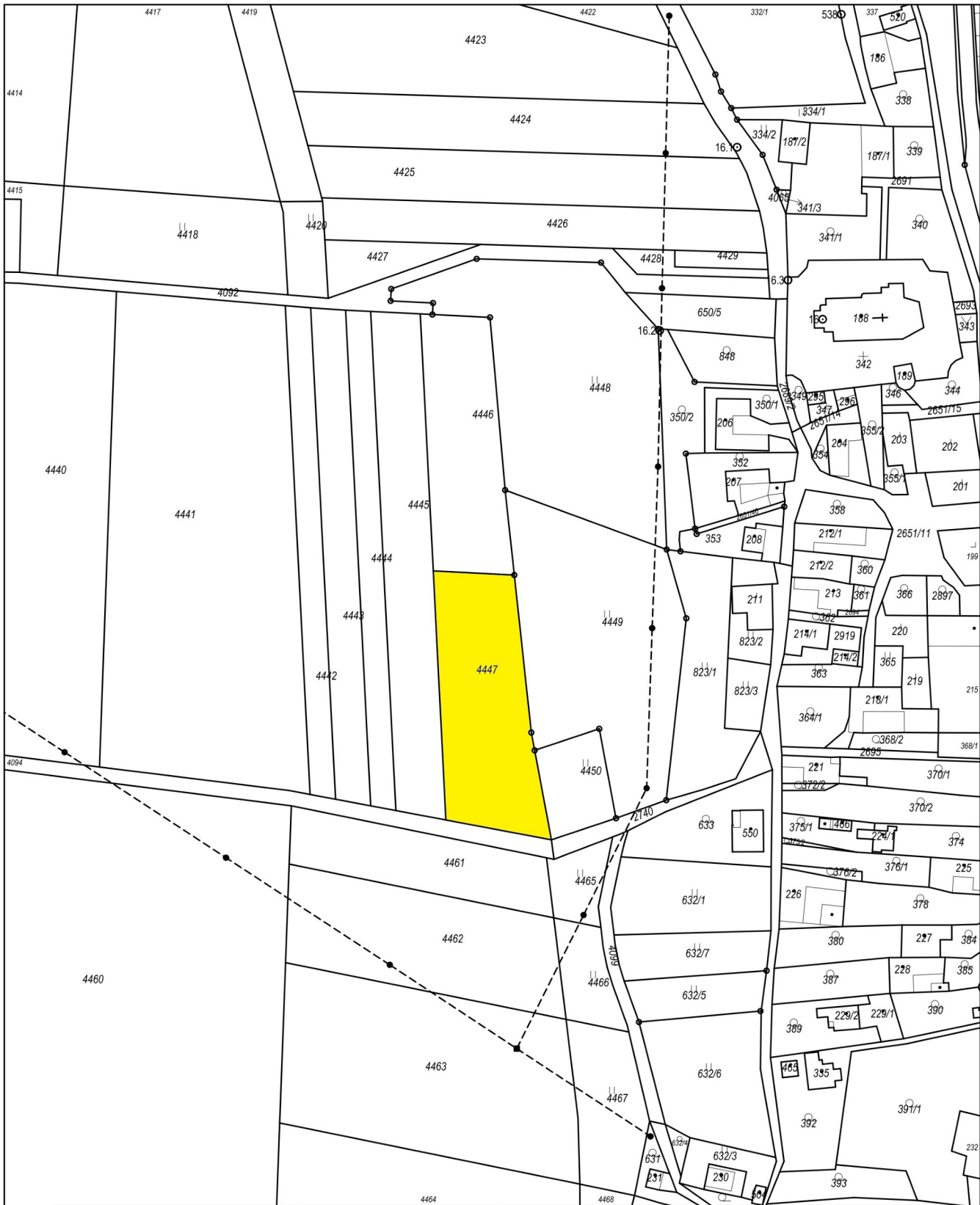
pozemek p.č. 4450 (LV č. 703)







Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí	Okres Ústí nad Orlicí	Obec Tatenice	Podpis
Kat. území Tatenice	Mapový list č. MORAVSKÁ TŘEBOVÁ 4-3/42	Měřítko platné pro rám 287 x 410 mm 1 : 2000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 28.07.2025 09:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 28.07.2025 10:03:46	



Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Okres
Ústí nad Orlicí

Obec
Tatenice

Podpis

Kat. území
Tatenice

Mapový list č.
MORAVSKÁ TŘEBOVÁ 3-3/32

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

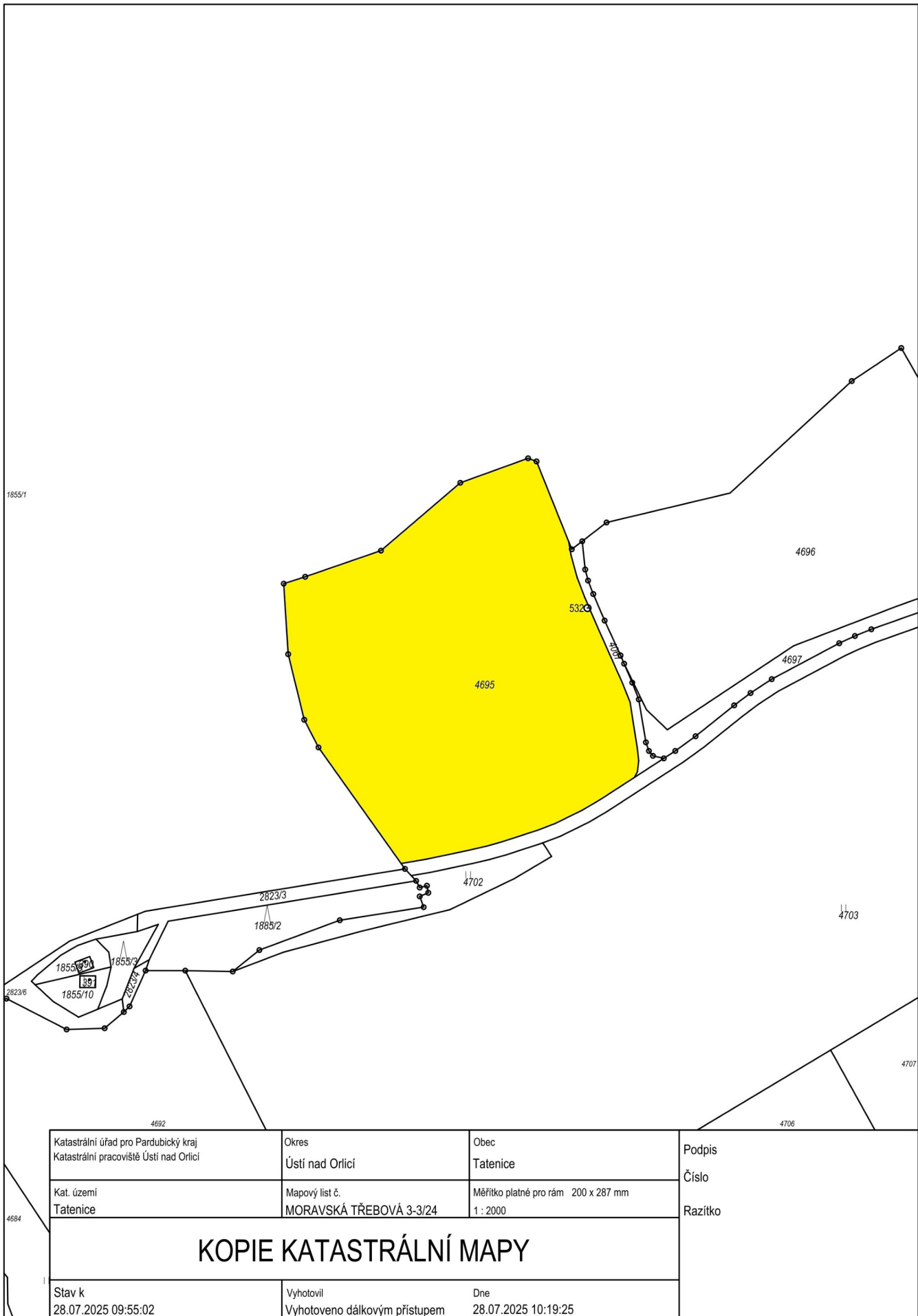
Číslo
Razítko

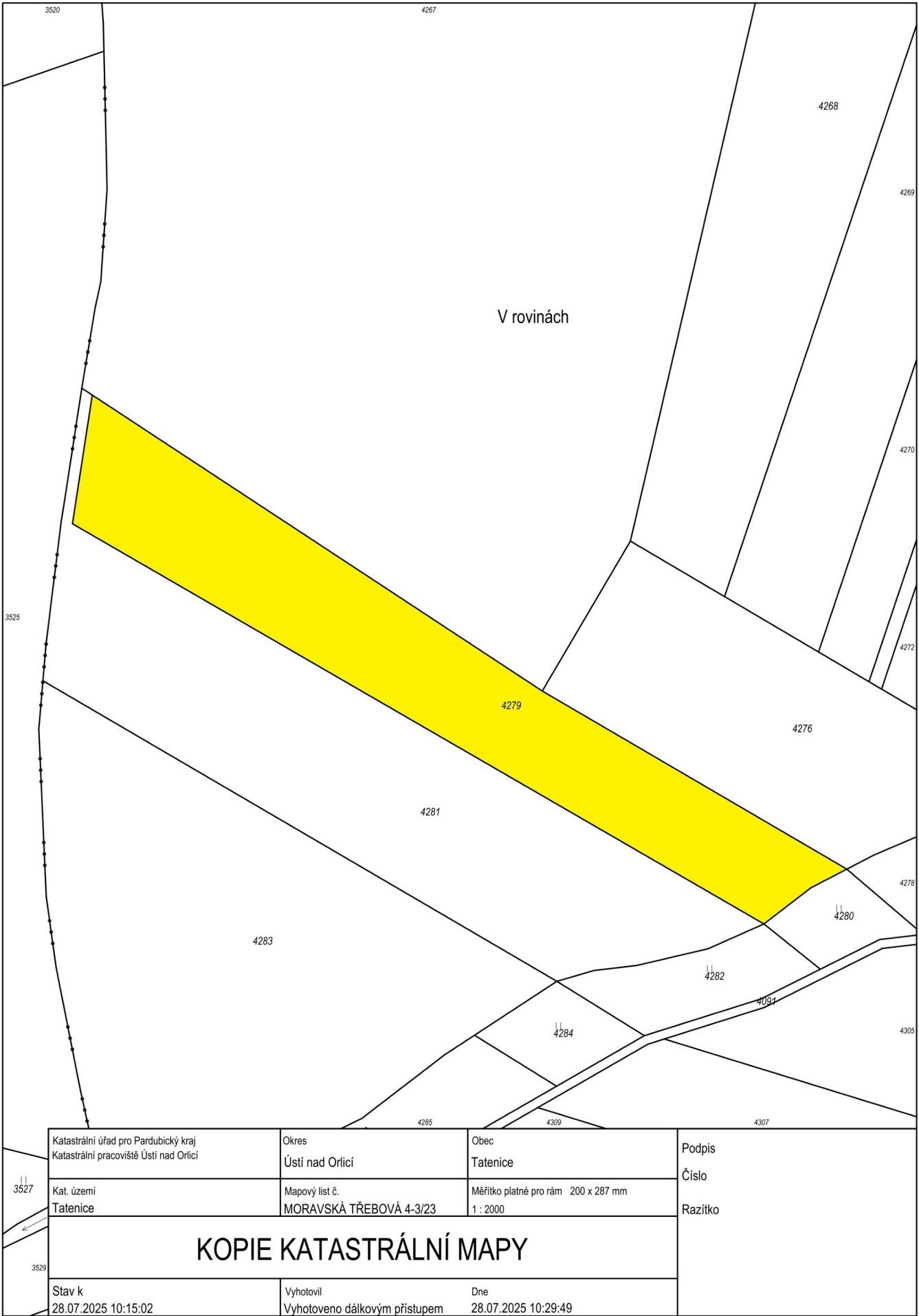
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

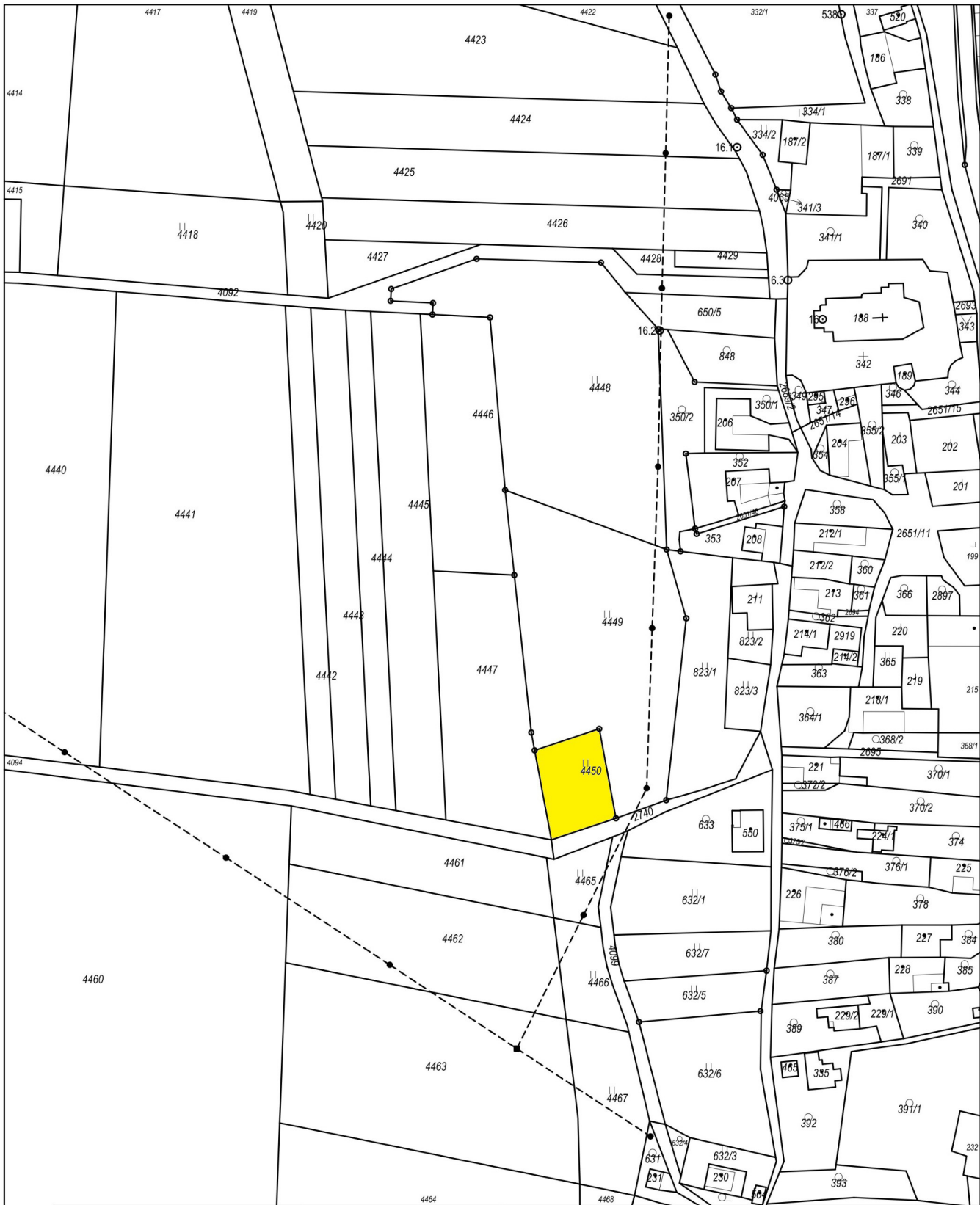
Stav k
28.07.2025 09:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
28.07.2025 10:06:58







Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

Okres
Ústí nad Orlicí

Obec
Tatenice

Podpis

Kat. území
Tatenice

Mapový list č.
MORAVSKÁ TŘEBOVÁ 3-3/32

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
28.07.2025 09:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
28.07.2025 10:06:58

**Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky
č. 146/2024**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1126 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

**Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek
se sídlem Žichlínek 200, 563 01 Žichlínek
IČO: 00131768, (Podíl 3/14)**

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném

Krajským soudem v Hradci Králové dne 25.1.1983, oddíl Dr.XXIV., vložka č. 2355

Zastoupená: Ing. Janou Machytkovou, předsedkyní představenstva

tel.: 465 351 117

e-mail: zich@zod.cz

a

**JUDr. Břeň Milan (nar. 18.7.1974 Podíl: 9/14)
Haškova č.p. 448/
Dolní Předměstí
572 01 Polička**

č. účtu:

tel.:

email:

**Košťál Petr (nar. 11.6.1956 Podíl: 1/14)
Syllabova č.p. 1216
703 00 Ostrava**

č. účtu:

tel.:

email:

**Košťál Jaromír (nar. 3.9.1958 Podíl: 1/14)
Na Josefské č.p. 781/20
Slezská Ostrava
710 00 Ostrava**

č. účtu:

tel.:

email:

dále jako "spoluvlastníci"

I/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek, Břeň Milan, Košťál Petr a Košťál Jaromír jsou na
základě prohlášení svého zástupce podílovými spoluvlastníky nemovitostí:

číslo k.ú.: 765180, k.ú.: Tatenice, LV: 703,

název k.ú.	par. čís.	celk. vým. (ha)	užívaná vým. (ha)	kul.	podíl
Tatenice	KN 4279	1.5990	1.5990	orná	1/1
Tatenice	KN 4450	0.1031	0.1031	ttp	1/1

II/

Shora uvedení spoluvlastníci se dohodli na užívání společných nemovitostí takto:

Shora uvedené společné nemovitosti bude užívat a požívat z nich veškeré užítky a spravovat ke své podnikatelské činnosti výlučně spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek. Spoluvlastníci Břeň Milan, Košťál Petr a Košťál Jaromír s tímto výslovně souhlasí, a proto sami nebudou po dobu trvání této dohody společné nemovitosti užívat ani do jejich užívání a správy zasahovat.

Spoluvlastníci se dále dohodli, že veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí se zavazuje hradit Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek.

III/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek se zavazuje vyplácet spoluvlastníkům: Břeňovi Milanu, Košťálovi Petru a Košťálovi Jaromíru, roční peněžitou náhradu **dle jejich vlastnického podílu** uvedeného v záhlaví dohody, a to vypočítanou **z celkové částky 8 936 Kč**, splatnou ve lhůtě do 31.10. běžného kalendářního roku ročně pozadu.

Peněžitá náhrada se hradí na účet spoluvlastníka uvedeného v záhlaví této dohody. Pokud spoluvlastník neuvede číslo účtu je peněžitá náhrada hrazena v hotovosti pokladnou Zemědělsko-obchodního družstva Žichlínek nebo dle další dohody.

IV/

Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2024 s výpovědní dobou 5 let, a to vždy k 1. 10. běžného roku. Ukončit dohodu lze pouze písemnou výpovědí, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

V/

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují na právní nástupce spoluvlastníků. Spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek je oprávněn nemovitosti v odst. I. propachtovat dále k užívání a požívání užitků z pozemků třetí straně.

VI/

Spoluvlastníci tímto výslovně prohlašují, že uzavřením této dohody jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této dohody týkající se předmětu dohody. Tato dohoda se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, přičemž každý spoluvlastník obdrží jeden stejnopis.

Spoluvlastníci přijímají práva a povinnosti vyplývající z této dohody. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V. P. Ličce dne

V Žichlínce dne 15.7.2024


.....
JUDr. Břeň Milan


.....
Ing. Jana Machytová,
předsedkyně představenstva

.....
Košťál Petr

.....
Košťál Jaromír

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 146/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1126 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek
se sídlem Žichlínek 200, 563 01 Žichlínek
IČO: 00131768, (Podíl 3/14)

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové dne 25.1.1983, oddíl Dr.XXIV., vložka č. 2355
Zastoupená: Ing. Janou Machytkovou, předsedkyní představenstva
tel.: 465 351 117
e-mail: zich@zod.cz

a

JUDr. Břeň Milan (nar. 18.7.1974 Podíl: 9/14)
Haškova č.p. 448/
Dolní Předměstí
572 01 Polička

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Petr (nar. 11.6.1956 Podíl: 1/14)
Syllabova č.p. 1216
703 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Jaromír (nar. 3.9.1958 Podíl: 1/14)
Na Josefské č.p. 781/20
Slezská Ostrava
710 00 Ostrava

č. účtu
tel.: ...
email:

dale jako "spoluvlastníci"

I/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek, Břeň Milan, Košťál Petr a Košťál Jaromír jsou na
základě prohlášení svého zástupce podílovými spoluvlastníky nemovitostí:

číslo k.ú.: 765180, k.ú.: Tatenice, LV: 703,

název k.ú.	par. čís.	celk. vým. (ha)	užívaná vým. (ha)	kul.	podíl
Tatenice	KN 4279	1.5990	1.5990	orná	1/1
Tatenice	KN 4450	0.1031	0.1031	ttp	1/1

II/

Shora uvedení spoluvlastníci se dohodli na užívání společných nemovitostí takto:

Shora uvedené společné nemovitosti bude užívat a požívat z nich veškeré užítky a spravovat ke své podnikatelské činnosti výlučně spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek. Spoluvlastníci Břeň Milan, Košťál Petr a Košťál Jaromír s tímto výslovně souhlasí, a proto sami nebudou po dobu trvání této dohody společné nemovitosti užívat ani do jejich užívání a správy zasahovat.

Spoluvlastníci se dále dohodli, že veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí se zavazuje hradit Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek.

III/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek se zavazuje vyplácet spoluvlastníkům: Břeňovi Milanu, Košťálovi Petru a Košťálovi Jaromíru, roční peněžitou náhradu **dle jejich vlastnického podílu** uvedeného v záhlaví dohody, a to vypočítanou **z celkové částky 8 936 Kč**, splatnou ve lhůtě do 31.10. běžného kalendářního roku ročně pozadu.

Peněžitá náhrada se hradí na účet spoluvlastníka uvedeného v záhlaví této dohody. Pokud spoluvlastník neuvede číslo účtu je peněžitá náhrada hrazena v hotovosti pokladnou Zemědělsko-obchodního družstva Žichlínek nebo dle další dohody.

IV/

Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2024 s výpovědní dobou 5 let, a to vždy k 1. 10. běžného roku. Ukončit dohodu lze pouze písemnou výpovědí, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

V/

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují na právní nástupce spoluvlastníků. Spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek je oprávněn nemovitosti v odst. I. propachtovat dále k užívání a požívání užitků z pozemků třetí straně.

VI/

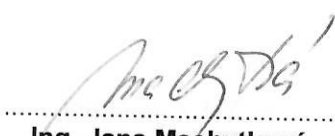
Spoluvlastníci tímto výslovně prohlašují, že uzavřením této dohody jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této dohody týkající se předmětu dohody. Tato dohoda se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, přičemž každý spoluvlastník obdrží jeden stejnopis.

Spoluvlastníci přijímají práva a povinnosti vyplývající z této dohody. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V..... dne

V Žichlínce dne 29. 7. 2024.....

.....
JUDr. Břeň Milan


Ing. Jana Machytová,
předsedkyně představenstva

.....
Košťál Petr

Košťál Jaromír
.....
Košťál Jaromír

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1126 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek
se sídlem Žichlínek 200, 563 01 Žichlínek
IČO: 00131768, (Podíl 3/14)

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové dne 25.1.1983, oddíl Dr.XXIV., vložka č. 2355
Zastoupená: Ing. Janou Machytkovou, předsedkyní představenstva
tel.: 465 351 117
e-mail: zich@zod.cz

a

Košťálová Emilie (nar. 11.11.1952 Podíl: 8/14)
Rychnov na Moravě č.p. 137
569 34 Rychnov na Moravě

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Petr (nar. 11.6.1956 Podíl: 1/14)
Syllabova č.p. 1216
703 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Jaromír (nar. 3.9.1958 Podíl: 1/14)
Na Josefské č.p. 781/20
Slezská Ostrava
710 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

JUDr. Břeň Milan (nar. 18.7.1974 Podíl: 1/14)
Haškova č.p. 448/
Dolní Předměstí
572 01 Polička

č. účtu:
tel.:
email:

dále jako "spoluvlastníci"

I/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek, Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan jsou na základě prohlášení svého zástupce podílovými spoluvlastníky nemovitostí:

číslo k.ú.: 765180, k.ú.: Tatenice, LV: 693,

název k.ú.	par. čís.	celk. vým. (ha)	užívaná vým. (ha)	kul.	podíl
Tatenice	KN 4298	2.9717	2.9717	orná	1/1
Tatenice	KN 4447	0.3860	0.3860	orná	1/1
Tatenice	KN 4695	1.8177	1.8177	orná	1/1

II/

Shora uvedení spoluvlastníci se dohodli na užívání společných nemovitostí takto:

Shora uvedené společné nemovitosti bude užívat a požívat z nich veškeré užítky a spravovat ke své podnikatelské činnosti výlučně spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek. Spoluvlastníci Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan s tímto výslovně souhlasí, a proto sami nebudou po dobu trvání této dohody společné nemovitosti užívat ani do jejich užívání a správy zasahovat.

Spoluvlastníci se dále dohodli, že veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí se zavazuje hradit Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek.

III/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek se zavazuje vyplácet spoluvlastníkům: Košťálové Emilii, Košťálovi Petru, Košťálovi Jaromíru a Břeňovi Milanu roční peněžitou náhradu **dle jejich vlastnického podílu** uvedeného v záhlaví dohody, a to vypočítanou **z celkové částky 27 171 Kč**, splatnou ve lhůtě do 31.10. běžného kalendářního roku ročně pozadu.

Peněžitá náhrada se hradí na účet spoluvlastníka uvedeného v záhlaví této dohody. Pokud spoluvlastník neuvede číslo účtu je peněžitá náhrada hrazena v hotovosti pokladnou Zemědělsko-obchodního družstva Žichlínek nebo dle další dohody.

IV/

Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2024 s výpovědní dobou 5 let, a to vždy k 1. 10. běžného roku. Ukončit dohodu lze pouze písemnou výpovědí, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

V/

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují na právní nástupce spoluvlastníků. Spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek je oprávněn nemovitosti v odst. I. propachtovat dále k užívání a požívání užitků z pozemků třetí straně.

VII/

Spoluvlastníci tímto výslovně prohlašují, ují, že uzavřením této dohody jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této dohody týkající se předmětu dohody. Tato dohoda se vyhotovuje v 5 stejnopisech, přičemž každý spoluvlastník obdrží jeden stejnopis.

Spoluvlastníci přijímají práva a povinnosti vyplývající z této dohody. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V. Policie dne

V Žichlínce dne 15. 7. 2024...

.....
Košťálová Emilie

.....
Ing. Jana Machytková,
předsedkyně představenstva

.....
Košťál Petr

.....
Košťál Jaromír

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

.....
JUDr. Břeň Milan

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1126 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek
se sídlem Žichlínek 200, 563 01 Žichlínek
IČO: 00131768, (Podíl 3/14)

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové dne 25.1.1983, oddíl Dr.XXIV., vložka č. 2355
Zastoupená: Ing. Janou Machytkovou, předsedkyní představenstva
tel.: 465 351 117
e-mail: zich@zod.cz

a

Košťálová Emilie (nar. 11.11.1952 Podíl: 8/14)
Rychnov na Moravě č.p. 137
569 34 Rychnov na Moravě

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Petr (nar. 11.6.1956 Podíl: 1/14)
Syllabova č.p. 1216
703 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Jaromír (nar. 3.9.1958 Podíl: 1/14)
Na Josefské č.p. 781/20
Slezská Ostrava
710 00 Ostrava

č. úč
tel.:
ema

JUDr. Břeň Milan (nar. 18.7.1974 Podíl: 1/14)
Haškova č.p. 448/
Dolní Předměstí
572 01 Polička

č. účtu:
tel.:
email:

dále jako "spoluvlastníci"

I/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek, Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan jsou na základě prohlášení svého zástupce podílovými spoluvlastníky nemovitostí:

Číslo k.ú.: 765180, k.ú.: Tatenice, LV: 693,

název k.ú.	par. čís.	celk. vým. (ha)	užívaná vým. (ha)	kul.	podíl
Tatenice	KN 4298	2.9717	2.9717	orná	1/1
Tatenice	KN 4447	0.3860	0.3860	orná	1/1
Tatenice	KN 4695	1.8177	1.8177	orná	1/1

II/

Shora uvedení spoluvlastníci se dohodli na užívání společných nemovitostí takto:

Shora uvedené společné nemovitosti bude užívat a požívat z nich veškeré užtky a spravovat ke své podnikatelské činnosti výlučně spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek. Spoluvlastníci Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan s tímto výslovně souhlasí, a proto sami nebudou po dobu trvání této dohody společné nemovitosti užívat ani do jejich užívání a správy zasahovat.

Spoluvlastníci se dále dohodli, že veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí se zavazuje hradit Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek.

III/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek se zavazuje vyplácet spoluvlastníkům: Košťálové Emilii, Košťálovi Petru, Košťálovi Jaromíru a Břeňovi Milanu roční peněžitou náhradu **dle jejich vlastnického podílu** uvedeného v záhlaví dohody, a to vypočítanou **z celkové částky 27 171 Kč**, splatnou ve lhůtě do 31.10. běžného kalendářního roku ročně pozadu.

Peněžitá náhrada se hradí na účet spoluvlastníka uvedeného v záhlaví této dohody. Pokud spoluvlastník neuvede číslo účtu je peněžitá náhrada hrazena v hotovosti pokladnou Zemědělsko-obchodního družstva Žichlínek nebo dle další dohody.

IV/

Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2024 s výpovědní dobou 5 let, a to vždy k 1. 10. běžného roku. Ukončit dohodu lze pouze písemnou výpovědí, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

V/

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují na právní nástupce spoluvlastníků. Spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek je oprávněn nemovitosti v odst. I. propachtovat dále k užívání a požívání užtků z pozemků třetí straně.

VI/

Spoluvlastníci tímto výslovně prohlašují, ují, že uzavřením této dohody jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této dohody týkající se předmětu dohody. Tato dohoda se vyhotovuje v 5 stejnopisech, přičemž každý spoluvlastník obdrží jeden stejnopis.

Spoluvlastníci přijímají práva a povinnosti vyplývající z této dohody. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V..... dne

V Žichlínce dne 29.7.2024

.....
Košťálová Emilie

.....
Ing. Jana Machytová,
předsedkyně představenstva

.....
Košťál Petr

Košťál Jaromír

.....
Košťál Jaromír

.....
JUDr. Břeň Milan

Dohoda o úpravě užívání nemovitostí spoluvlastníky č. 145/2024

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 1126 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek
se sídlem Žichlínek 200, 563 01 Žichlínek
IČO: 00131768, (Podíl 3/14)

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové dne 25.1.1983, oddíl Dr.XXIV., vložka č. 2355
Zastoupená: Ing. Janou Machytkovou, předsedkyní představenstva
tel.: 465 351 117
e-mail: zich@zod.cz

a

Košťálová Emilie (nar. 11.11.1952 Podíl: 8/14)
Rychnov na Moravě č.p. 137
569 34 Rychnov na Moravě

č. účtu: .
tel.:
email: ...

Košťál Petr (nar. 11.6.1956 Podíl: 1/14)
Syllabova č.p. 1216
703 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

Košťál Jaromír (nar. 3.9.1958 Podíl: 1/14)
Na Josefské č.p. 781/20
Slezská Ostrava
710 00 Ostrava

č. účtu:
tel.:
email:

JUDr. Břeň Milan (nar. 18.7.1974 Podíl: 1/14)
Haškova č.p. 448/
Dolní Předměstí
572 01 Políčka

č. účtu:
tel.:
email:

dále jako "spoluvlastníci"

I/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek, Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan jsou na základě prohlášení svého zástupce podílovými spoluvlastníky nemovitostí:

číslo k.ú.: 765180, k.ú.: Tatenice, LV: 693,

název k.ú.	par. čís.	celk. vým. (ha)	užívaná vým. (ha)	kul.	podíl
Tatenice	KN 4298	2.9717	2.9717	orná	1/1
Tatenice	KN 4447	0.3860	0.3860	orná	1/1
Tatenice	KN 4695	1.8177	1.8177	orná	1/1

II/

Shora uvedení spoluvlastníci se dohodli na užívání společných nemovitostí takto:

Shora uvedené společné nemovitosti bude užívat a požívat z nich veškeré užítky a spravovat ke své podnikatelské činnosti výlučně spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek. Spoluvlastníci Košťálová Emilie, Košťál Petr, Košťál Jaromír a Břeň Milan s tímto výslovně souhlasí, a proto sami nebudou po dobu trvání této dohody společné nemovitosti užívat ani do jejich užívání a správy zasahovat.

Spoluvlastníci se dále dohodli, že veškeré náklady spojené s užíváním nemovitostí se zavazuje hradit Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek.

III/

Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek se zavazuje vyplácet spoluvlastníkům: Košťálové Emilii, Košťálovi Petru, Košťálovi Jaromíru a Břeňovi Milanu roční peněžitou náhradu **dle jejich vlastnického podílu** uvedeného v záhlaví dohody, a to vypočítanou **z celkové částky 27 171 Kč**, splatnou ve lhůtě do 31.10. běžného kalendářního roku ročně pozadu.

Peněžitá náhrada se hradí na účet spoluvlastníka uvedeného v záhlaví této dohody. Pokud spoluvlastník neuvede číslo účtu je peněžitá náhrada hrazena v hotovosti pokladnou Zemědělsko-obchodního družstva Žichlínek nebo dle další dohody.

IV/

Tato dohoda se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 10. 2024 s výpovědní dobou 5 let, a to vždy k 1. 10. běžného roku. Ukončit dohodu lze pouze písemnou výpovědí, nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak.

V/

Práva a povinnosti z této dohody se vztahují na právní nástupce spoluvlastníků. Spoluvlastník Zemědělsko-obchodní družstvo Žichlínek je oprávněn nemovitosti v odst. I. propachtovat dále k užívání a požívání užitků z pozemků třetí straně.

VI/

Spoluvlastníci tímto výslovně prohlašují, ují, že uzavřením této dohody jsou nahrazeny jakákoli vzájemná práva a závazky z doby před uzavřením této dohody týkající se předmětu dohody. Tato dohoda se vyhotovuje v 5 stejnopisech, přičemž každý spoluvlastník obdrží jeden stejnopis.

Spoluvlastníci přijímají práva a povinnosti vyplývající z této dohody. Na důkaz toho připojují své podpisy:

V Pychovské dne 8. 7. 2024

V Žichlínce dne 15. 7. 2024


Košťálová Emilie


Ing. Jana Machytová,
předsedkyně představenstva

.....
Košťál Petr

.....
Košťál Jaromír

.....
JUDr. Břeň Milan

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **061802/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 8. 9. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com