

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: 28239/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 474** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 2150** - orná půda, pozemku **p.č. 2193** - orná půda, pozemku **p.č. 2211** - orná půda, pozemku **p.č. 2222** - orná půda, pozemku **p.č. 2224/1** - orná půda a pozemku **p.č. 2294** - orná půda, LV č. 88, v k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov.

II) pozemku **p.č. 628/13** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2202** - orná půda, pozemku **p.č. 2232** - orná půda, pozemku **p.č. 2233** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2234** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2237** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2241** - orná půda, LV č. 133, v k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 13182/21-84

Číslo položky v evidenci posudků:

059323/2026

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 3. 8. 2026 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 19. 8. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13182/21-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 474** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m², pozemku **p.č. 2150** - orná půda o výměře 19.835 m², pozemku **p.č. 2193** - orná půda o výměře 26.141 m², pozemku **p.č. 2211** - orná půda o výměře 17.960 m², pozemku **p.č. 2222** - orná půda o výměře 3.407 m², pozemku **p.č. 2224/1** - orná půda o výměře 7.160 m² a pozemku **p.č. 2294** - orná půda o výměře 9.273 m², vše v k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov.

II) pozemku **p.č. 628/13** - trvalý travní porost o výměře 3.109 m², pozemku **p.č. 2202** - orná půda o výměře 10.251 m², pozemku **p.č. 2232** - orná půda o výměře 11.249 m², pozemku **p.č. 2233** - trvalý travní porost o výměře 806 m², pozemku **p.č. 2234** - trvalý travní porost o výměře 542 m², pozemku **p.č. 2237** - trvalý travní porost o výměře 2.547 m² a pozemku **p.č. 2241** - orná půda o výměře 110.628 m², vše v k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy.

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 13182/21-84**. 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. 88, pro k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 14.7.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3. 8. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 133, pro k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 14.7.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3. 8. 2026.

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/> a <https://geoportal.gepro.cz/#/..>

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Brodek u Konice týkající se oceňované lokality.

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

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 3. 8. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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.

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 474** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m², pozemku **p.č. 2150** - orná půda o výměře 19.835 m², pozemku **p.č. 2193** - orná půda o výměře 26.141 m², pozemku **p.č. 2211** - orná půda o výměře 17.960 m², pozemku **p.č. 2222** - orná půda o výměře 3.407 m², pozemku **p.č. 2224/1** - orná půda o výměře 7.160 m² a pozemku **p.č. 2294** - orná půda o výměře 9.273 m², v k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov.

Dle místního šetření a dle informací ČSÚ se v obci Brodek u Konice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Pozemek p.č. 474 je situován v okrajové části zastavěného obce Brodek u Konice, v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 578/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Brodek u Konice, a dále přes pozemek p.č. 475 - zahrada, který je ve vlastnictví jiných subjektů - **přístup není právně zajištěn**. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 6 m od předmětu ocenění. Dle platného územního plánu obce Brodek u Konice (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce s rozšířenou působností, města Konice) je pozemek veden v plochách stávajících „BV - plochy bydlení - bydlení venkovské“. Dle místního šetření je pozemek součástí oplocené zahrady a nachází se na něm zemní sklep ve špatném stavebně-technickém stavu. Na pozemku se dále nachází ovocné stromy.

Pozemek p.č. 2224/1 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Brodek u Konice, v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2219 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Brodek u Konice. Dle platného územního plánu obce Brodek u Konice (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce s rozšířenou působností, města Konice) je pozemek veden v plochách návrhových „BV - plochy bydlení - bydlení venkovské“. Dle místního šetření je pozemek zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 2222 je situován v okrajové části zastavěného území obce Brodek u Konice, v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2219 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Brodek u Konice. Dle platného územního plánu obce Brodek u Konice (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce s rozšířenou působností, města Konice) je pozemek veden v plochách stávajících „AP.t - plochy zemědělské - louky a pastviny“. Dle místního šetření se na pozemku nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 2211 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Brodek u Konice, v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2219 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Brodek u Konice. Pozemek je zemědělsky obdáván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 2294 je situován v severovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po neveřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2293

- ostatní plocha a p.č. 2282 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Brodek u Konice. Dle místního šetření se na pozemku nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 2193 a p.č. 2150 se nachází v odlehlé severní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2187 - ostatní plocha, a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2152 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Brodek u Konice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 133, k.ú. Křenov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 628/13** - trvalý travní porost o výměře 3.109 m², pozemku **p.č. 2202** - orná půda o výměře 10.251 m², pozemku **p.č. 2232** - orná půda o výměře 11.249 m², pozemku **p.č. 2233** - trvalý travní porost o výměře 806 m², pozemku **p.č. 2234** - trvalý travní porost o výměře 542 m², pozemku **p.č. 2237** - trvalý travní porost o výměře 2.547 m², a dále pozemku **p.č. 2241** - orná půda o výměře 110.628 m², v k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy.

Dle místního šetření a dle informací ČSÚ se v obci Křenov nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Pozemky p.č. 628/13 a p.č. 2202 jsou situovány v okrajové části zastavěného obce Křenov, v mírně sklonitém terénu. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1775/4 - ostatní plocha a p.č. 2239 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Pardubického kraje. Dle platného územního plánu obce Křenov (zveřejněném na aktuálních [www stránkách](http://www.strankach-obce.cz) obce s rozšířenou působností, města Moravská Třebová) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 628/13 - „ZZ - zeleň - zahrady a sady“. Dle místního šetření se na pozemku nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

- p.č. 2202 - „AU - zemědělské všeobecné“. Dle místního šetření je pozemek zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 2232, p.č. 2233, p.č. 2234, p.č. 2237 a p.č. 2241 se nachází v okrajové jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2239 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje, po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2246/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Křenov, a dále přes pozemek p.č. 2235 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Pozemky p.č. 2232 a p.č. 2241 jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemcích p.č. 2233, p.č. 2234 a p.č. 2237 se nachází náletové dřeviny.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

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. Nemovité věci evidované na LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice

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

Umístění nemovitosti

Kraj	Olomoucký	
Okres	Prostějov	
Obec	Brodek u Konice	
Katastrální území	Brodek u Konice (612707)	
Část obce	Brodek u Konice	
List vlastnictví číslo	88	
Vlastník	Paseková Petra	podíl 1 / 42
	Puškinská 651, Hlouška, 28401 Kutná Hora	

I.I Obvyklá cena za 1m² - pole/louka

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 **nižší** 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, přihraničí, 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. podřadné, 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 nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 2561, LV 309

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2026 15:03:51. Zápis proveden dne 07.05.2026.

V-2403/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2561, LV 309; 2600, LV 309; 2633, LV 309

2. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 2584, LV 756

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

983.516,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 301260271 ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2026 16:01:21. Zápis proveden dne 10.02.2026.

V-284/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2584, LV 756

3. Pozemky, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 2730, LV 606

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

429.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 301260271 ze dne 11.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2026 13:36:01. Zápis proveden dne 03.06.2026.

V-3058/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2603, LV 606; 2651, LV 606; 2730, LV 606

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	1 750 000,– Kč	
Výměra (V)	52 881,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	15.4.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	33,09 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	983 516,– Kč	
Výměra (V)	29 299,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	16.1.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	33,57 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Cena nemovité věci (CN)	429 000,– Kč	
Výměra (V)	13 405,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	12.5.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	32,– Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		32,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	32,89 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		33,57 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	33,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	33,– Kč

Obvyklá cena **33,– Kč**

I.II Obvyklá cena za 1 m² - stavební pozemek ÚP - stávající stav**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (možnost zastavění rodinným domem),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 28, LV 241

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2025 09:14:21. Zápis proveden dne 04.11.2025.

V-6725/2025-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 28, LV 241

2. Pozemek, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov

Pozemek: 1685/112, LV 810

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

888.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2026 11:48:01. Zápis proveden dne 30.06.2026.

V-3755/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1685/112, LV 810

3. Pozemky, k.ú. Vícov, okres Prostějov

Pozemek: 1088/1, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2026 16:42:37. Zápis proveden dne 21.04.2026.

V-1959/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1088/1, LV 545; 1089/1, LV 545

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,– Kč	
Výměra (V)	560,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	12.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	783,21 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	888 000,– Kč	
Výměra (V)	740,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	8.6.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	769,23 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Vícov, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	2 990 000,- Kč	
Výměra (V)	2 187,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	29.3.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	894,28 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		769,23 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	815,57 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		894,28 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	820,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	820,- Kč

Obvyklá cena 820,- Kč

I.III Obvyklá cena za 1 m² - stavební pozemek ÚP - návrh

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 28, LV 241

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2025 09:14:21. Zápis proveden dne 04.11.2025.

V-6725/2025-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 28, LV 241

2. Pozemek, k.ú. Pěčín na Moravě, okres Prostějov

Pozemek: 1685/112, LV 810

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

888.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2026 11:48:01. Zápis proveden dne 30.06.2026.

V-3755/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1685/112, LV 810

3. Pozemky, k.ú. Vícov, okres Prostějov

Pozemek: 1088/1, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2026 16:42:37. Zápis proveden dne 21.04.2026.

V-1959/2026-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1088/1, LV 545; 1089/1, LV 545

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,— Kč	
Výměra (V)	560,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	12.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 221,80 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Pěčín na Moravě, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	888 000,— Kč	
Výměra (V)	740,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	8.6.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	1 200,— Kč	

3. Pozemky, k.ú. Vícov, okres Prostějov

Cena nemovité věci (CN)	2 990 000,– Kč	
Výměra (V)	2 187,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,98	29.3.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	1 395,07 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		1 200,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 272,29 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 395,07 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 270,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 270,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Stavební připravenost - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem 0,30. (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydaného územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

vliv stavební připravenosti	×	0,300
Cena po úpravě	=	381,– Kč

Obvyklá cena	381,– Kč
---------------------	-----------------

II. Nemovité věci evidované na LV č. 133, k.ú. Křenov

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

Umístění nemovitosti

Kraj	Pardubický	
Okres	Svitavy	
Obec	Křenov	
Katastrální území	Křenov (675873)	
List vlastnictví číslo	133	
Vlastník	Paseková Petra	podíl 1 / 42
	Puškinská 651, Hlouška, 28401 Kutná Hora	

II.1 Obvyklá cena za 1 m² - pole/louka

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

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. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy

Pozemek: **2269, LV 134**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2025 15:52:42. Zápis proveden dne 03.04.2025.

V-1754/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

1658/3, LV 134; 2259, LV 134; 2269, LV 134

2. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy

Pozemek: **2208, LV 134**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.161.320,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 09:06:44. Zápis proveden dne 24.06.2025.

V-3850/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

2194, LV 134; 2200, LV 134; 2208, LV 134

3. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy

Pozemek: 2415, LV 134

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.748.270,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 10:55:58. Zápis proveden dne 13.06.2025.

V-3553/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2375, LV 134; 2415, LV 134; 2424, LV 134

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,– Kč	
Výměra (V)	81 466,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	12.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,64 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 161 320,– Kč	
Výměra (V)	51 460,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	3.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	44,21 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 748 270,– Kč	
Výměra (V)	65 435,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	22.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	44,21 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		42,64 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	43,69 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		44,21 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	44,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	44,– Kč

Obvyklá cena **44,– Kč**

II.II Obvyklá cena za 1 m² - zahrady/sady

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky zahrady/sady).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy

Pozemek: 4, LV 352

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 15:05:10. Zápis proveden dne 05.06.2025.

V-3311/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

4, LV 352; 2422, LV 352; 2425, LV 352; 2426, LV 352

2. Pozemky, k.ú. Pacov u Moravské Třebové, okres Svitavy

Pozemek: 740/4, LV 158

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

410.940,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 09:02:32. Zápis proveden dne 16.04.2025.

V-2101/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

740/4, LV 158; 740/5, LV 158; 741/1, LV 158

3. Pozemky, k.ú. Pacov u Moravské Třebové, okres Svitavy

Pozemek: 84/6, LV 154

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

242.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 09:03:30. Zápis proveden dne 04.02.2025.

V-175/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

84/3, LV 154; 84/6, LV 154; 84/7, LV 41

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Křenov, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,– Kč	
Výměra (V)	2 663,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	14.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	112,94 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Pacov u Moravské Třebové, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	410 940,- Kč	
Výměra (V)	2 283,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	25.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	189,47 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Pacov u Moravské Třebové, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	242 100,- Kč	
Výměra (V)	2 421,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	10.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	105,26 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		105,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	135,89 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		189,47 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	140,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	140,- Kč
Obvyklá cena		140,- Kč

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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice

Pozemek p.č. 474	
Výměra pozemku	204 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	820,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	167 280,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/42 k pozemku (167 280,- Kč / 42 = 3 982,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	4 000,- Kč

Pozemek p.č. 2224/1	
Výměra pozemku	7.160 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	380,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	2 720 800,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/42 k pozemku (2 720 800,- Kč / 42 = 64 780,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	65 000,- Kč

Zemědělské pozemky	
Výměra pozemků	77.616 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	2 528 328,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/42 k pozemkům (2 528 328,- Kč / 42 = 60 198,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	60 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 133, k.ú. Křenov

Pozemek p.č. 628/13	
Výměra pozemku	3.109 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	140,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	435 260,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/42 k pozemku (435 260,- Kč / 42 = 10 360,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	10 000,- Kč

Zemědělské pozemky	
Výměra pozemků	136.023 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	5 985 012,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/42 k pozemkům (5 985 012,- Kč / 42 = 142 500,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	143 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice určená ze sjednaných cen	129 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 133, k.ú. Křenov určená ze sjednaných cen	153 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	282 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* 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 15. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13182/21-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 474** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m², pozemku **p.č. 2150** - orná půda o výměře 19.835 m², pozemku **p.č. 2193** - orná půda o výměře 26.141 m², pozemku **p.č. 2211** - orná půda o výměře 17.960 m², pozemku **p.č. 2222** - orná půda o výměře 3.407 m², pozemku **p.č. 2224/1** - orná půda o výměře 7.160 m² a pozemku **p.č. 2294** - orná půda o výměře 9.273 m², vše v k.ú. Brodek u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov.

II) pozemku **p.č. 628/13** - trvalý travní porost o výměře 3.109 m², pozemku **p.č. 2202** - orná půda o výměře 10.251 m², pozemku **p.č. 2232** - orná půda o výměře 11.249 m², pozemku **p.č. 2233** - trvalý travní porost o výměře 806 m², pozemku **p.č. 2234** - trvalý travní porost o výměře 542 m², pozemku **p.č. 2237** - trvalý travní porost o výměře 2.547 m² a pozemku **p.č. 2241** - orná půda o výměře 110.628 m², vše v k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy.

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

282 000,- Kč

Cena slovy: dvěštosmdesátdvatisíce 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.

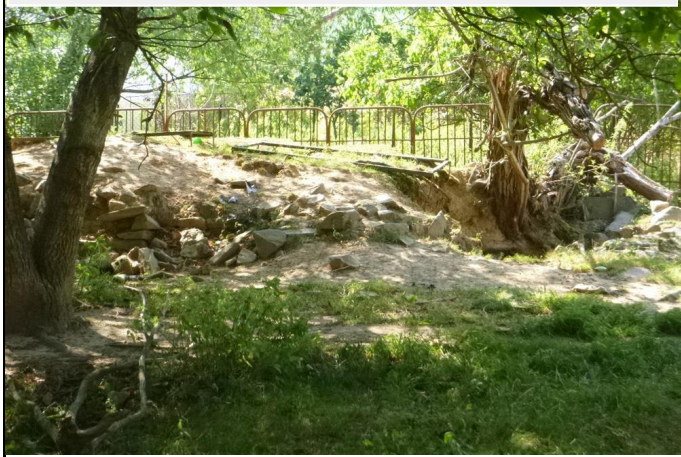
Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

Fotodokumentace

pozemek p.č. 474 (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



pozemek p.č. 474 (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



pozemek p.č. 2224/1 (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



pozemek p.č. 2224/1 (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



pozemky zemědělské (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



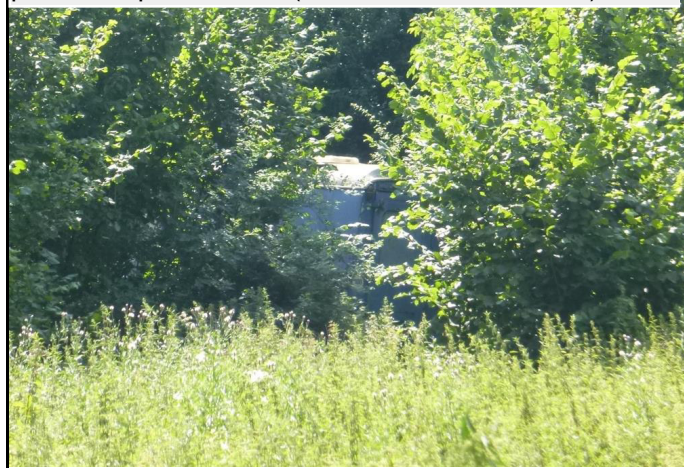
pozemky zemědělské (LV č. 88, k.ú. Brodek u Konice)



pozemek p.č. 628/13 (LV č. 133, k.ú. Křenov)



pozemek p.č. 628/13 (LV č. 133, k.ú. Křenov)

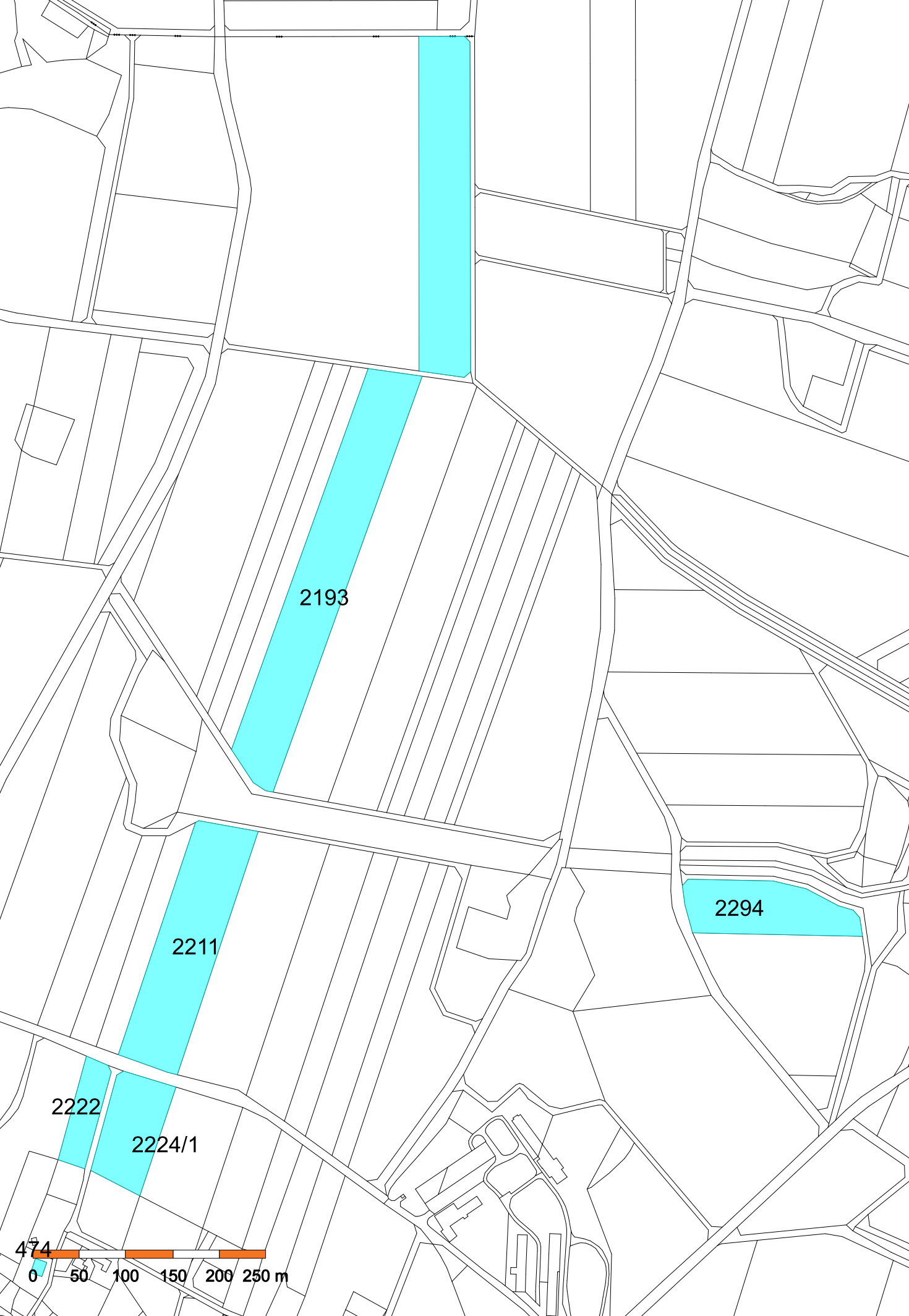


pozemek p.č. 2202 (LV č. 133, k.ú. Křenov)



pozemky zemědělské (LV č. 133, k.ú. Křenov)





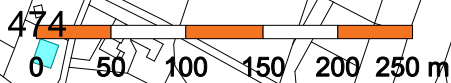
2193

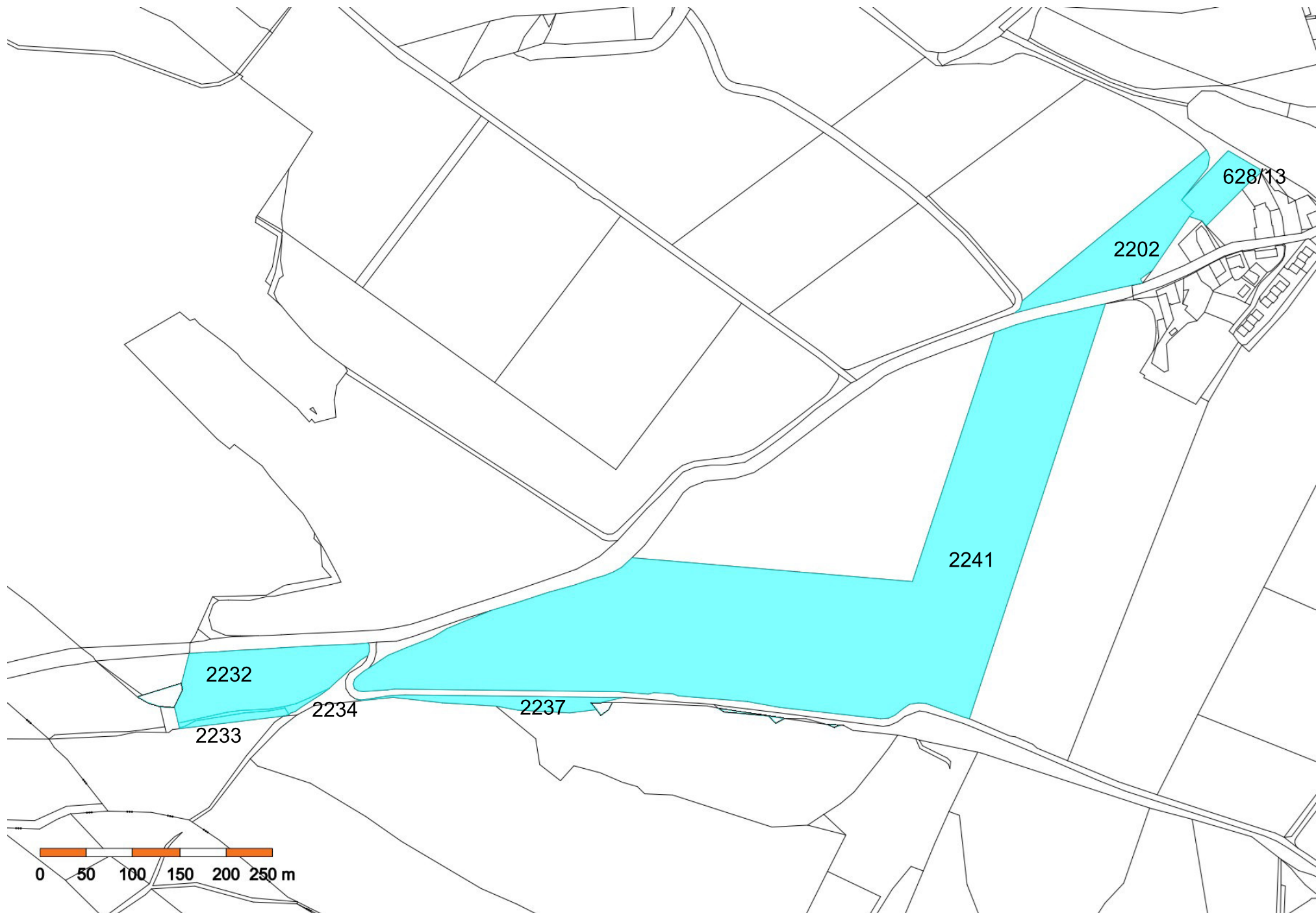
2211

2222

2224/1

2294





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 **059323/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 19. 8. 2026

.....
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