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: 27839/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 858/42** - orná půda, LV č. 1268, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 858/45** - orná půda, LV č. 1377, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČO: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 Ex 20057/18-106**
Číslo položky v evidenci posudků:	**021817/2026**
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 25. 3. 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 2. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 10. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 20057/18-106**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 858/42** - orná půda o výměře 527 m^2, LV č. 1268, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 858/45** - orná půda o výměře 833 m^2, LV č. 1377, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.

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 20057/18-106.** 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. 1268, pro k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 9.3.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1377, pro k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 9.3.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice, vyhotovená objednavatelem dne 10.3.2026.

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/.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Horní Jelení 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 25. 3. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manželky povinného, paní Edity Řehákové.

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 setřízeny, 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, sdělené účastníkem místního šetření.

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.**

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

Kraj	Pardubický
Okres	Pardubice
Obec	Horní Jelení
Katastrální území	Horní Jelení (642983)
Část obce	Horní Jelení
Počet obyvatel	2 119
List vlastnictví číslo	1268
Vlastník	SJ Řehák Jaroslav a Řeháková Edita B. Němcové 273, 53374 Horní Jelení

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 858/42** - orná půda o výměře 527 m^2, LV č. 1268, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 858/45** - orná půda o výměře 833 m^2, LV č. 1377, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Horní Jelení, v zahrádkářské kolonii. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 926/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje, na pozemku p.č. 1113/5 - ostatní plocha, dále po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 858/8 - ostatní plocha a p.č. 928 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Horní Jelení, na pozemku p.č. 858/52 - orná půda, který je ve vlastnictví Česká republika, a dále přes pozemek p.č. 858/45 - orná půda, který je v podílovém vlastnictví povinného a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Horní Jelení nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Horní Jelení (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky p.č. 858/42 a p.č 858/45 zahrnuty v plochách stabilizovaných „RZ - plochy rekreace - zahrádkářská osada“.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 858/42 se nachází přízemní, dřevěná, nepodsklepená vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, která je ve špatném stavebně-technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích (na pozemku p.č. 858/45)
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva (na pozemku p.č. 858/45)

- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva (na pozemku p.č. 858/45)
- zpevněné plochy betonové (na pozemku p.č. 858/42)
- zpevněné plochy z betonové dlažby (na pozemku p.č. 858/45)
- přípojky IS (zahrádkářský vodovod)

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města

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 tísni. 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 předmětu za 1 m^2

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 m^2.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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 celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Horní Jelení, okres Pardubice

Pozemek: **858/54, LV 548**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **80.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 15:57:53. Zápis proveden dne 23.12.2025. — **V-13426/2025-606**

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

pozemky: **858/54, LV 548**

2. Pozemek, k.ú. Dašice, okres Pardubice

Pozemek: **847/21, LV 908**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **540.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 03.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2025 10:27:04. Zápis proveden dne 29.12.2025. — **V-13497/2025-606**

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

pozemky: **847/21, LV 908**

3. Pozemky, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **3000/5, LV 4261**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **565.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 15.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2026 15:01:56. Zápis proveden dne 10.02.2026. — **V-271/2026-607**

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

pozemky: **3000/1, LV 4261**; **3000/5, LV 4261**

4. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **3971/2, LV 3436**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 25.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 19:53:54. Zápis proveden dne 20.08.2025. — **V-3931/2025-607**

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

pozemky: **3971/2, LV 3436**

5. Pozemek, k.ú. Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: **3093, LV 754**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **510.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 05.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 15:44:32. Zápis proveden dne 27.11.2025. — **V-5743/2025-607**

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

pozemky: **3093, LV 754**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Horní Jelení, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	80 000,– Kč	
Výměra (V)	149,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{celkové\ výměry}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,95	1.12.2025
Jednotková cena za m² (JC)	594,92 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Dašice, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	540 000,– Kč	
Výměra (V)	853,00 m²	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ výměry}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	3.12.2025
Jednotková cena za m² (JC)	574,20 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	565 000,– Kč	
Výměra (V)	818,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ výměry}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	19.1.2026
Jednotková cena za m² (JC)	598,02 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	600 000,– Kč	
Výměra (V)	959,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ výměry}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	28.7.2025
Jednotková cena za m² (JC)	581,84 Kč	

5. Pozemek, k.ú. Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	510 000,– Kč	
Výměra (V)	765,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ výměry}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	5.11.2025
Jednotková cena za m² (JC)	577,20 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × $K_{celkové\ výměry}$ × $K_{přístupu}$ × $K_{příslušenství}$ × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m²		574,20 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 5	585,24 Kč
Maximální jednotková cena za m²		598,02 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	585,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	585,– Kč
Obvyklá cena		**585,– 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. 1268, k.ú. Horní Jelení

Pozemek p.č. 858/42 (LV č. 1268)	
Výměra pozemku	527 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	585,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 858/42 činí (zaokrouhleno)**:**	**308 000,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1377, k.ú. Horní Jelení

Pozemek p.č. 858/45 (LV č. 1377)	
Výměra pozemku	833 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	585,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 858/45 „jako celku“	487 305,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/14 k pozemku (487 305,- Kč / 14 = 34 807,50 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu pozemku p.č. 858/45 činí (zaokrouhleno)**:**	**35 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1268 určená ze sjednaných cen	308 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1377 určená ze sjednaných cen	35 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**343 000,– 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 10. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 20057/18-106**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 858/42** - orná půda o výměře 527 m^2, LV č. 1268, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 858/45** - orná půda o výměře 833 m^2, LV č. 1377, v k.ú. Horní Jelení, obec Horní Jelení, okres Pardubice.

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

343 000,- Kč

Cena slovy: třistačtyřicettřitisíce 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 2 stran:
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



















Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Pardubice	Okres Pardubice	Obec Horní Jelení
Kat. území Horní Jelení	Mapový list č. PARDUBICE 0-1/22	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 10.03.2026 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 10.03.2026 08:09:29

Podpis

Číslo

Razítko

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 **021817/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 2. 4. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.04.08 13:56:09 +02'00'

.....
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