

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 081930/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Nedašov pro exekuční řízení č.j. 164 EX 2488/23

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OLOMOUC Mgr. Jan Svoboda, soudní exekutor
Adresa:	Rokycanova 19, 779 00 Olomouc

OBVYKLÁ CENA

184 440 Kč

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 30.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/272 (pět dvě stě sedmdesát polovin) na pozemcích parc. č. St. 230/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: Nedašov, č.p. 131, (rod. dům, LV 690) a parc. č. 1400/2 (ostatní plocha) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 134,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1318/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/9 (ostatní plocha), parc. č. 1320/52 (ostatní plocha), parc. č. 1320/65 (ostatní plocha), parc. č. 1320/72 (ostatní plocha), parc. č. 1320/75 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/76 (ostatní plocha), parc. č. 1320/77 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/79 (ostatní plocha), parc. č. 1320/81 (ostatní plocha), parc. č. 1320/82 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/83 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/85 (ostatní plocha), parc. č. 1320/86 (ostatní plocha), parc. č. 1320/93 (ostatní plocha), parc. č. 1320/96 (ostatní plocha), parc. č. 1320/97 (ostatní plocha), parc. č. 1320/99 (ostatní plocha), parc. č. 1320/101 (ostatní plocha), parc. č. 1320/104 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/112 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/121 (ostatní plocha), parc. č. 1320/122 (ostatní plocha), parc. č. 1320/123 (ostatní plocha), parc. č. 1320/124 (ostatní plocha), parc. č. 1320/125 (ostatní plocha), parc. č. 1320/126 (ostatní plocha), parc. č. 1320/146 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/148 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/150 (ostatní plocha), parc. č. 1320/152 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/153 (ostatní plocha), parc. č. 1320/156 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/161 (ostatní plocha), parc. č. 1320/162 (ostatní plocha), parc. č. 1322/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1323/2 (ostatní plocha), parc. č. 1614/56 (ostatní plocha), parc. č. 1614/57 (ostatní plocha), parc. č. 1614/58 (ostatní plocha), parc. č. 1614/62 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/63 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/66 (ostatní plocha), parc. č. 1614/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/12 (ostatní plocha), parc. č. 1615/30 (ostatní plocha), parc. č. 1615/31 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/44 (ostatní plocha), parc. č. 1615/45 (ostatní plocha), parc. č. 1615/59 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/60 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/62 (ostatní plocha), parc. č. 1615/63 (ostatní plocha), parc. č. 1615/64 (ostatní plocha), parc. č. 1615/65 (ostatní plocha), parc. č. 1615/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/70 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/71 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/73 (trvalý travní porost), parc. č. 615/74 (ostatní plocha), parc. č. 1615/77 (ostatní plocha), parc. č. 1615/79 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/83 (ostatní plocha), parc. č. 1615/84 (ostatní plocha), parc. č. 1618/7 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/27 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/28 (trvalý travní porost), parc. č. 1624 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/4 (ostatní plocha), parc. č. 1632/5 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/13 (ostatní plocha), parc. č. 1632/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/21 (ostatní plocha), parc. č. 1632/23 (ostatní plocha), parc. č. 1632/29 (ostatní plocha), parc. č. 1632/31 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/33 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/35 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/36 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/3 (ostatní plocha), parc. č. 2483/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/6 (ostatní plocha), parc. č. 2483/7 (ostatní plocha), parc. č. 2483/8 (ostatní plocha), parc. č. 2483/12 (trvalý travní porost), parc. č. 3470/3 (ostatní plocha), parc. č. 3470/5 (ostatní plocha), parc. č. 3472/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/3 (ostatní plocha), parc. č. 3482/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/8 (ostatní plocha), parc. č. 3482/11 (ostatní plocha), parc. č. 3482/12 (ostatní plocha), parc. č. 3495/21 (vodní plocha), parc. č. 3495/23 (vodní plocha), parc. č. 3495/26 (vodní plocha), parc. č. 3495/28 (vodní plocha) a parc. č. 3495/29 (vodní plocha) v

kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1249,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 1787/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1787/5 (trvalý travní porost) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1332,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1320/6 (lesní pozemek), parc. č. 1320/64 (lesní pozemek), parc. č. 1320/69 (lesní pozemek), parc. č. 1320/80 (lesní pozemek), parc. č. 1320/155 (lesní pozemek), parc. č. 1401/16 (lesní pozemek), parc. č. 1401/18 (lesní pozemek), parc. č. 1401/20 (lesní pozemek), parc. č. 1614/21 (lesní pozemek), parc. č. 1615/3 (lesní pozemek), parc. č. 1615/5 (lesní pozemek), parc. č. 1615/6 (lesní pozemek), parc. č. 1615/14 (lesní pozemek), parc. č. 1615/23 (lesní pozemek), parc. č. 1615/29 (lesní pozemek), parc. č. 1615/32 (lesní pozemek), parc. č. 1615/40 (lesní pozemek), parc. č. 1615/42 (lesní pozemek), parc. č. 1615/43 (lesní pozemek), parc. č. 1615/52 (lesní pozemek), parc. č. 1615/56 (lesní pozemek), parc. č. 1615/58 (lesní pozemek), parc. č. 1615/69 (lesní pozemek), parc. č. 1615/81 (lesní pozemek), parc. č. 1632/1 (lesní pozemek) a parc. č. 1632/26 (lesní pozemek) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1341.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.11.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.10.2025 pod č.j. 164 EX 2488/23-594,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.11.2025,

- list vlastnictví č. 134 ze dne 15.10.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1249 ze dne 15.10.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1332 ze dne 15.10.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1341 ze dne 15.10.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.10.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.10.2025,
- kopie územního plánu obce Nedašov z roku 2021,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 29.10.2025,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 1.11.2025, 30.10.2025, 2.11.2025 a 12.11.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 20.10.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Lesní pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1085/2025-737. Datum podání k okamžiku 16.5.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-409/2024-737. Datum podání k okamžiku 19.2.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3347/2024-810. Datum podání k okamžiku 24.9.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-169/2025-810. Datum podání k okamžiku 17.1.2025.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1490/2024-737. Datum podání k okamžiku 21.6.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1010/2025-737. Datum podání k okamžiku 7.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1735/2024-737. Datum podání k okamžiku 24.7.2024.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Nedašov, k.ú. Nedašov
Adresa nemovité věci: Nedašov, 763 32 Nedašov

Místopis

Obec Nedašov se nachází cca 8 km jihovýchodně od města Valašské Klobouky a cca 16 km východně od města Slavičín. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Valašských Kloboukách a ve Slavičíně. Do obce vede silnice III. třídy. Ve vzdálenosti cca 1,5 km jihovýchodně od obce vede státní hranice.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 3495/8 Česká republika
parc. č. 3482/8 cizí vlastníci

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 134

Oceňované pozemky se nacházejí na jihovýchodním okraji zastavěné části obce Nedašov. Jedná se o sousedící travnaté pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 274 m². Na pozemku parc. č. St. 230/2 se nachází část zděného domu č.p. 131, která není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. 1400/2 se nachází část pevněné komunikace, listnaté porosty a část kolny. Pozemky jsou svažité k západní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a využívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3495/8, který je ve vlastnictví České republiky.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako vodní plochy a toky, nacházející se v zastavěné části obce.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 1249, 1332 a 1341

Oceňované pozemky se nacházejí do cca 2 km severovýchodně až východně od okraje zastavěné části obce Nedašov. Jedná se o soubor travnatých a lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha a lesní pozemek o výměře 1 328 777 m². Pozemky jsou na severovýchodní straně ohraničené částečně státní hranicí. Na všech pozemcích na LV č. 1341 se nachází listnatý lesní porost, který je částečně vykácený. Porost je tvořený částečně smíšený lesní porost (smrk, buk) starý cca 61 a 68 let, částečně jehličnatý lesní porost (smrk, borovice) starý cca 80 let, částečně smíšený lesní porost (buk, bříza) starý cca 26 let, částečně bukový lesní porost starý cca 15, 110, 115 a 124 let a částečně smíšený lesní porost (smrk, modřín, buk) starý cca 70 let. Na pozemcích na LV č. 1332 se nachází listnatý lesní porost, který je částečně vykácený. Na pozemcích na LV č. 1249 se nachází cca z poloviny travnatý porost a z druhé části listnatý lesní porost, který je částečně vykácený. Na pozemcích parc. č. 3482/8, parc. č. 3472/5, parc. č. 1615/63, parc. č. 1615/67, parc. č. 1615/62, parc. č. 3482/5, parc. č. 1323/2, parc. č. 1614/66, parc. č. 3470/5, parc. č. 3482/3, parc. č. 3482/5, parc. č. 3482/8, parc. č. 342/11 a parc. č. 3482/12 se nacházejí nezpevněné cesty a část zpevněné komunikace. Na pozemcích parc. č. 3495/21, parc. č. 3495/23, parc. č. 3495/26, parc. č. 3495/28 a parc. č. 3495/29 se nacházejí listnaté porosty, travnatý porost a část koryta místního potoka. Pozemky jsou středně až velmi svažité k různým světovým stranám. V době oceňování byly pozemky převážně využívány. K souboru pozemků vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3482/8, který je ve vlastnictví cizích vlastníků a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3472/4, který je ve vlastnictví obce Nedašov.

V územním plánu jsou pozemky vedené z velké části jako plocha přírodní, dále částečně jako plocha lesní, plocha zemědělská, plocha krajinné zeleně, plocha vodních toků a plocha a plocha dopravní infrastruktury. Velká část souboru pozemků se nachází v zóně biocentra.

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

Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pánové Miroslav Fojtík, Josef Surý, František Kozubík, František Kolínek a František Žák nemají s panem Václavem Novákem uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 20.11.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Pozemky na LV č. 134

K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3495/8, který je ve vlastnictví České republiky.

Pozemky na LV č. 1249, 1332 a 1341

K souboru pozemků vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3482/8, který je ve vlastnictví cizích vlastníků a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3472/4, který je ve vlastnictví obce Nedašov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 7 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební a lesní pozemek,
- lokalita: k.ú. Nedašov, blízké okolí do cca 5 km.

4.2. Ocenění

LV č. 134

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bylnice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-1490/2024-737				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 653 a parc. č. 657 v k.ú. Bylnice o výměře 1 003 m ² . Na travnatém pozemku se nachází několik listnatých porostů. K pozemku vede zpevněná komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
584 000	1 003	582,25	0,23	133,92



Název: k.ú. Brumov, realizovaný prodej ze dne 7.5.2025, V-1010/2025-737				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 832 v k.ú. Brumov o výměře 771 m ² . Na pozemku se nachází kolna. K pozemku vede zpevněná komunikace.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
800 000	771	1 037,61	0,22	228,27

Název: k.ú. Nedašov, realizovaný prodej ze dne 24.7.2024, V-1735/2024-737

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1870/10, parc. č. 1870/18, parc. č. 1870/19, parc. č. 1874/2 a parc. č. 1874/1 v k.ú. Nedašov o výměře 5 863 m². Na souboru sousedících pozemků se nachází několik listnatých porostů. K souboru vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 500 000	5 863	767,53	0,21	161,18

Minimální jednotková porovnávací cena	133,92 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	174,46 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	228,27 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 230/2	17	174,00	5 / 272	54
ostatní plocha	1400/2	257	174,00	5 / 272	822
Obvyklá cena před korekcí ceny					876
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	525,60
Celková výměra pozemků		274	Hodnota pozemků celkem		526

LV č. 1249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bylnice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-1490/2024-737					
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků a pozemků komunikace parc. č. 2786/2, parc. č. 2724/10, parc. č. 2859/2, parc. č. 2724/11, parc. č. 2724/18, parc. č. 2724/19, parc. č. 2724/25, parc. č. 2724/42, parc. č. 2724/29, parc. č. 2724/38, parc. č. 2774/13, parc. č. 2871/10, parc. č. 2772/15, parc. č. 2774/7, parc. č. 2774/14 a parc. č. 2787/7 v k.ú. Brumov o výměře 23 045 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí nezpevněné cesty a listnatý lesní porost, který je z menší části vykácený.					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,08		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,10		
vybavenost pozemku -			0,60		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
495 000	23 045	21,48	0,71	15,25	



Název: k.ú. Valašské Příkazy, realizovaný prodej ze dne 19.2.2024, V-409/2024-737				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 517/3 v k.ú. Valašské Příkazy o výměře 7 351 m ² . Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,10		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
vybavenost pozemku -		0,50		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,67	14,39



Název: k.ú. Pulčín, realizovaný prodej ze dne 24.9.2024, V-3347/2024-810				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 1124/2 a parc. č. 1123/1 v k.ú. Pulčín o výměře 10 356 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí jehličnatý lesní porost. K pozemkům vede nepevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,07		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
vybavenost pozemku -		0,50		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
187 000	10 356	18,06	0,59	10,66



Název: k.ú. Lačnov, realizovaný prodej ze dne 17.1.2025, V-169/2025-810				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 1359 v k.ú. Lačnov o výměře 8 082 m ² . Na pozemku se nachází jehličnatý lesní porost. K pozemku vede nepevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
vybavenost pozemku -		0,50		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,58	12,46



Minimální jednotková porovnávací cena	10,66 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13,19 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15,25 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1318/3	6 174	13,00	1 / 68	1 180
ostatní plocha	1320/9	1 534	13,00	1 / 68	293
ostatní plocha	1320/52	802	13,00	1 / 68	153
ostatní plocha	1320/65	11 173	13,00	1 / 68	2 136
ostatní plocha	1320/72	1 373	13,00	1 / 68	262
trvalý travní porost	1320/75	10 626	13,00	1 / 68	2 031
ostatní plocha	1320/76	1 866	13,00	1 / 68	357
trvalý travní porost	1320/77	1 842	13,00	1 / 68	352
ostatní plocha	1320/79	1 329	13,00	1 / 68	254
ostatní plocha	1320/81	2 783	13,00	1 / 68	532
trvalý travní porost	1320/82	39 009	13,00	1 / 68	7 458
trvalý travní porost	1320/83	84 792	13,00	1 / 68	16 210
ostatní plocha	1320/85	3 899	13,00	1 / 68	745
ostatní plocha	1320/86	4 837	13,00	1 / 68	925
ostatní plocha	1320/93	12 226	13,00	1 / 68	2 337
ostatní plocha	1320/96	731	13,00	1 / 68	140
ostatní plocha	1320/97	11 350	13,00	1 / 68	2 170

ostatní plocha	1320/99	9 591	13,00	1 / 68	1 834
ostatní plocha	1320/101	3 646	13,00	1 / 68	697
trvalý travní porost	1320/104	2 059	13,00	1 / 68	394
trvalý travní porost	1320/112	145	13,00	1 / 68	28
ostatní plocha	1320/121	2 553	13,00	1 / 68	488
ostatní plocha	1320/122	1 691	13,00	1 / 68	323
ostatní plocha	1320/123	6 844	13,00	1 / 68	1 308
ostatní plocha	1320/124	3 697	13,00	1 / 68	707
ostatní plocha	1320/125	6 222	13,00	1 / 68	1 190
ostatní plocha	1320/126	1 143	13,00	1 / 68	219
trvalý travní porost	1320/146	3 292	13,00	1 / 68	629
trvalý travní porost	1320/148	27 912	13,00	1 / 68	5 336
ostatní plocha	1320/150	1 676	13,00	1 / 68	320
trvalý travní porost	1320/152	43 927	13,00	1 / 68	8 398
ostatní plocha	1320/153	2 640	13,00	1 / 68	505
trvalý travní porost	1320/156	616	13,00	1 / 68	118
ostatní plocha	1320/161	1 085	13,00	1 / 68	207
ostatní plocha	1320/162	10 123	13,00	1 / 68	1 935
trvalý travní porost	1322/4	1 737	13,00	1 / 68	332
ostatní plocha	1323/2	1 183	13,00	1 / 68	226
ostatní plocha	1614/56	4 508	13,00	1 / 68	862
ostatní plocha	1614/57	5 541	13,00	1 / 68	1 059
ostatní plocha	1614/58	48	13,00	1 / 68	9
trvalý travní porost	1614/62	4 109	13,00	1 / 68	786
trvalý travní porost	1614/63	3 300	13,00	1 / 68	631
ostatní plocha	1614/66	110	13,00	1 / 68	21
ostatní plocha	1614/67	346	13,00	1 / 68	66
trvalý travní porost	1615/2	63 710	13,00	1 / 68	12 180
trvalý travní porost	1615/9	37	13,00	1 / 68	7
ostatní plocha	1615/12	2 246	13,00	1 / 68	429
ostatní plocha	1615/30	363	13,00	1 / 68	69
trvalý travní porost	1615/31	7 564	13,00	1 / 68	1 446
ostatní plocha	1615/44	2 837	13,00	1 / 68	542
ostatní plocha	1615/45	2 037	13,00	1 / 68	389
trvalý travní porost	1615/59	523	13,00	1 / 68	100
trvalý travní porost	1615/60	101418	13,00	1 / 68	19 389
ostatní plocha	1615/62	404	13,00	1 / 68	77
ostatní plocha	1615/63	117	13,00	1 / 68	22
ostatní plocha	1615/64	3 796	13,00	1 / 68	726
ostatní plocha	1615/65	38	13,00	1 / 68	7
ostatní plocha	1615/67	36	13,00	1 / 68	7
trvalý travní porost	1615/70	10 100	13,00	1 / 68	1 931
trvalý travní porost	1615/71	9 946	13,00	1 / 68	1 901
trvalý travní porost	1615/73	4 642	13,00	1 / 68	887
ostatní plocha	1615/74	15 984	13,00	1 / 68	3 056
ostatní plocha	1615/77	96	13,00	1 / 68	18
trvalý travní porost	1615/79	2 237	13,00	1 / 68	428
ostatní plocha	1615/83	4 657	13,00	1 / 68	890
ostatní plocha	1615/4	8 839	13,00	1 / 68	1 690
trvalý travní porost	1618/7	1 470	13,00	1 / 68	281

trvalý travní porost	1618/27	1 439	13,00	1 / 68	275
trvalý travní porost	1618/28	59	13,00	1 / 68	11
trvalý travní porost	1624	550	13,00	1 / 68	105
trvalý travní porost	1632/3	8 662	13,00	1 / 68	1 656
ostatní plocha	1632/4	975	13,00	1 / 68	186
trvalý travní porost	1632/5	7 679	13,00	1 / 68	1 468
trvalý travní porost	1632/12	7 072	13,00	1 / 68	1 352
ostatní plocha	1632/13	649	13,00	1 / 68	124
trvalý travní porost	1632/14	3 509	13,00	1 / 68	671
ostatní plocha	1632/21	5 460	13,00	1 / 68	1 044
ostatní plocha	1632/23	1 033	13,00	1 / 68	197
ostatní plocha	1632/29	3 858	13,00	1 / 68	738
trvalý travní porost	1632/31	944	13,00	1 / 68	180
trvalý travní porost	1632/33	95 480	13,00	1 / 68	18 254
trvalý travní porost	1632/35	13 367	13,00	1 / 68	2 555
trvalý travní porost	1632/36	117 955	13,00	1 / 68	22 550
ostatní plocha	2483/3	139	13,00	1 / 68	27
trvalý travní porost	2483/5	1 379	13,00	1 / 68	264
ostatní plocha	2483/6	4 004	13,00	1 / 68	765
ostatní plocha	2483/7	3 005	13,00	1 / 68	574
ostatní plocha	2483/8	23	13,00	1 / 68	4
trvalý travní porost	2483/12	5 104	13,00	1 / 68	976
ostatní plocha	3470/3	3 126	13,00	1 / 68	598
ostatní plocha	3470/5	826	13,00	1 / 68	158
ostatní plocha	3472/5	7 361	13,00	1 / 68	1 407
ostatní plocha	3482/3	290	13,00	1 / 68	55
ostatní plocha	3482/5	438	13,00	1 / 68	84
ostatní plocha	3482/8	3 411	13,00	1 / 68	652
ostatní plocha	3482/11	7	13,00	1 / 68	1
ostatní plocha	3482/12	20	13,00	1 / 68	4
vodní plocha	3495/21	597	13,00	1 / 68	114
vodní plocha	3495/23	228	13,00	1 / 68	44
vodní plocha	3495/26	135	13,00	1 / 68	26
vodní plocha	3495/28	15	13,00	1 / 68	3
vodní plocha	3495/29	4 947	13,00	1 / 68	946
Obvyklá cena před korekcí ceny					170 703
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	102 421,80
Celková výměra pozemků	892 933	Hodnota pozemků celkem			102 422

LV č. 1332

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Bylnice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-1490/2024-737			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků a pozemků komunikace parc. č. 2786/2, parc. č. 2724/10, parc. č. 2859/2, parc. č. 2724/11, parc. č. 2724/18, parc. č. 2724/19, parc. č. 2724/25, parc. č. 2724/42, parc. č. 2724/29, parc. č. 2724/38, parc. č. 2774/13, parc. č. 2871/10, parc. č. 2772/15, parc. č. 2774/7, parc. č. 2774/14 a parc. č. 2787/7 v k.ú. Brumov o výměře 23 045 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí nezpevněné cesty a listnatý lesní porost, který je z menší části vykácený. K pozemkům vede nezpevněná cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,97	20,84



Název:	k.ú. Valašské Příkazy, realizovaný prodej ze dne 19.2.2024, V-409/2024-737			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 517/3 v k.ú. Valašské Příkazy o výměře 7 351 m ² . Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,99	21,27



Název:	k.ú. Pulčín, realizovaný prodej ze dne 24.9.2024, V-3347/2024-810			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 1124/2 a parc. č. 1123/1 v k.ú. Pulčín o výměře 10 356 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí jehličnatý lesní porost. K pozemkům vede nezpevněná cesta.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



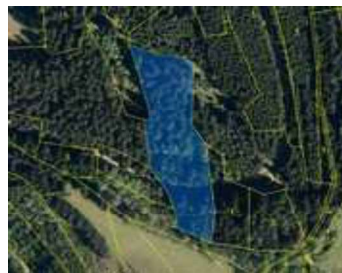
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
187 000	10 356	18,06	0,87	15,71

Název: k.ú. Lačnov, realizovaný prodej ze dne 17.1.2025, V-169/2025-810

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 1359 v k.ú. Lačnov o výměře 8 082 m². Na pozemku se nachází jehličnatý lesní porost. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,85	18,26

Minimální jednotková porovnávací cena	15,71 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19,02 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21,27 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1787/2	1 987	19,00	1 / 8	4 719
trvalý travní porost	1787/5	2 887	19,00	1 / 8	6 857
Obvyklá cena před korekcí ceny					11 576
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	6 945,60
Celková výměra pozemků		4 874	Hodnota pozemků celkem		6 946

LV č. 1341

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bylnice, realizovaný prodej ze dne 21.6.2024, V-1490/2024-737					
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků a pozemků komunikace parc. č. 2786/2, parc. č. 2724/10, parc. č. 2859/2, parc. č. 2724/11, parc. č. 2724/18, parc. č. 2724/19, parc. č. 2724/25, parc. č. 2724/42, parc. č. 2724/29, parc. č. 2724/38, parc. č. 2774/13, parc. č. 2871/10, parc. č. 2772/15, parc. č. 2774/7, parc. č. 2774/14 a parc. č. 2787/7 v k.ú. Brumov o výměře 23 045 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí nezpevněné cesty a listnatý lesní porost, který je z menší části vykácený.					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,08		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,05		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
495 000	23 045	21,48	1,13	24,27	



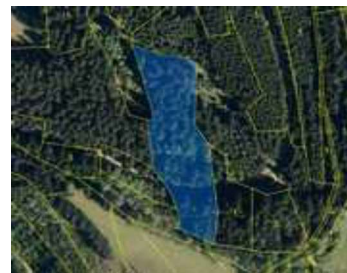
Název: k.ú. Valašské Příkazy, realizovaný prodej ze dne 19.2.2024, V-409/2024-737				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 517/3 v k.ú. Valašské Příkazy o výměře 7 351 m ² . Na pozemku se nachází listnatý lesní porost. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,10		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,85		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	1,03	22,12



Název: k.ú. Pulčín, realizovaný prodej ze dne 24.9.2024, V-3347/2024-810				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 1124/2 a parc. č. 1123/1 v k.ú. Pulčín o výměře 10 356 m ² . Na souboru pozemků se nacházejí jehličnatý lesní porost. K pozemkům vede nepevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,07		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,85		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
187 000	10 356	18,06	0,91	16,43



Název: k.ú. Lačnov, realizovaný prodej ze dne 17.1.2025, V-169/2025-810				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 1359 v k.ú. Lačnov o výměře 8 082 m ² . Na pozemku se nachází jehličnatý lesní porost. K pozemku vede nepevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,85		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
495 000	23 045	21,48	0,89	19,12



Minimální jednotková porovnávací cena	16,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24,27 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1320/6	66 145	20,00	1 / 68	19 454
lesní pozemek	1320/64	23 522	20,00	1 / 68	6 918
lesní pozemek	1320/69	35 583	20,00	1 / 68	10 466
lesní pozemek	1320/80	111 495	20,00	1 / 68	32 793
lesní pozemek	1320/155	9 744	20,00	1 / 68	2 866
lesní pozemek	1401/16	1 896	20,00	1 / 68	558
lesní pozemek	1401/18	2 349	20,00	1 / 68	691
lesní pozemek	1401/20	34	20,00	1 / 68	10
lesní pozemek	1614/21	10 719	20,00	1 / 68	3 153
lesní pozemek	1615/3	7 898	20,00	1 / 68	2 323
lesní pozemek	1615/5	4 548	20,00	1 / 68	1 338
lesní pozemek	1615/6	16 068	20,00	1 / 68	4 726
lesní pozemek	1615/14	57 676	20,00	1 / 68	16 964
lesní pozemek	1615/23	15 488	20,00	1 / 68	4 555
lesní pozemek	1615/29	5 163	20,00	1 / 68	1 519
lesní pozemek	1615/32	4 814	20,00	1 / 68	1 416
lesní pozemek	1615/40	3 522	20,00	1 / 68	1 036

lesní pozemek	1615/42	2 986	20,00	1 / 68	878
lesní pozemek	1615/43	6 358	20,00	1 / 68	1 870
lesní pozemek	1615/52	261	20,00	1 / 68	77
lesní pozemek	1615/56	456	20,00	1 / 68	134
lesní pozemek	1615/58	1 053	20,00	1 / 68	310
lesní pozemek	1615/69	148	20,00	1 / 68	44
lesní pozemek	1615/81	5 849	20,00	1 / 68	1 720
lesní pozemek	1632/1	22 844	20,00	1 / 68	6 719
lesní pozemek	1632/26	14 351	20,00	1 / 68	4 221
Obvyklá cena před korekcí ceny					126 759
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	76 055,40
Celková výměra pozemků		430 970	Hodnota pozemků celkem		76 055

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění,

účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

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

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě věci nižší, než by

odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 134

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

526,- Kč

LV č. 134	
Obvyklá cena	540 Kč
slovy: Pět set čtyřicet Kč	

LV č. 1249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

102 422,- Kč

LV č. 1249	
Obvyklá cena	102 000 Kč
slovy: Jedno sto dva tisíc Kč	

LV č. 1332

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

6 946,- Kč

LV č. 1332	
Obvyklá cena	6 900 Kč
slovy: Šest tisíc devět set Kč	

LV č. 1341

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nedašov (okr. Zlín)

76 055,- Kč

LV č. 1341	
Obvyklá cena	75 000 Kč
slovy: Sedmdesát pět tisíc Kč	

Hodnota pozemku	185 949 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena	184 440 Kč
slovy: Jedno sto osmdesát čtyři tisíc čtyři sta čtyřicet Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- na souboru pozemků na LV č. 1249, 1332 a 1341 je porost částečně vykácený,
- omezená možnost využití a zastavění pozemků na LV č. 134.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/272 (pět dvě stě sedmdesát polovin) na pozemcích parc. č. St. 230/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: Nedašov, č.p. 131, (rod. dům, LV 690) a parc. č. 1400/2 (ostatní plocha) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 134,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1318/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/9 (ostatní plocha), parc. č. 1320/52 (ostatní plocha), parc. č. 1320/65 (ostatní plocha), parc. č. 1320/72 (ostatní plocha), parc. č. 1320/75 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/76 (ostatní plocha), parc. č. 1320/77 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/79 (ostatní plocha), parc. č. 1320/81 (ostatní plocha), parc. č. 1320/82 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/83 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/85 (ostatní plocha), parc. č. 1320/86 (ostatní plocha), parc. č. 1320/93 (ostatní plocha), parc. č. 1320/96 (ostatní plocha), parc. č. 1320/97 (ostatní plocha), parc. č. 1320/99 (ostatní plocha), parc. č. 1320/101 (ostatní plocha), parc. č. 1320/104 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/112 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/121 (ostatní plocha), parc. č. 1320/122 (ostatní plocha), parc. č. 1320/123 (ostatní plocha), parc. č. 1320/124 (ostatní plocha), parc. č. 1320/125 (ostatní plocha), parc. č. 1320/126 (ostatní plocha), parc. č. 1320/146 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/148 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/150 (ostatní plocha), parc. č. 1320/152 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/153 (ostatní plocha), parc. č. 1320/156 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/161 (ostatní plocha), parc. č. 1320/162 (ostatní plocha), parc. č. 1322/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1323/2 (ostatní plocha), parc. č. 1614/56 (ostatní plocha), parc. č. 1614/57 (ostatní plocha), parc. č. 1614/58 (ostatní plocha), parc. č. 1614/62 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/63 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/66 (ostatní plocha), parc. č. 1614/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/12 (ostatní plocha), parc. č. 1615/30 (ostatní plocha), parc. č. 1615/31 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/44 (ostatní plocha), parc. č. 1615/45 (ostatní plocha), parc. č. 1615/59 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/60 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/62 (ostatní plocha), parc. č. 1615/63 (ostatní plocha), parc. č. 1615/64 (ostatní plocha), parc. č. 1615/65 (ostatní plocha), parc. č. 1615/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/70 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/71 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/73 (trvalý travní porost), parc. č. 615/74 (ostatní plocha), parc. č. 1615/77 (ostatní plocha), parc. č. 1615/79 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/83 (ostatní plocha), parc. č. 1615/84 (ostatní plocha), parc. č. 1618/7 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/27 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/28 (trvalý travní porost), parc. č. 1624 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/4 (ostatní plocha), parc. č. 1632/5 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/13 (ostatní plocha), parc. č. 1632/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/21 (ostatní plocha), parc. č. 1632/23 (ostatní plocha), parc. č. 1632/29 (ostatní plocha), parc. č. 1632/31 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/33 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/35 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/36 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/3 (ostatní plocha), parc. č. 2483/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/6 (ostatní plocha), parc. č. 2483/7 (ostatní plocha), parc. č. 2483/8 (ostatní plocha), parc. č. 2483/12 (trvalý travní porost), parc. č. 3470/3 (ostatní plocha), parc. č. 3470/5 (ostatní plocha), parc. č. 3472/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/3 (ostatní plocha), parc. č. 3482/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/8 (ostatní plocha), parc. č. 3482/11 (ostatní plocha), parc. č. 3482/12 (ostatní plocha), parc. č. 3495/21 (vodní plocha), parc. č. 3495/23 (vodní plocha),

parc. č. 3495/26 (vodní plocha), parc. č. 3495/28 (vodní plocha) a parc. č. 3495/29 (vodní plocha) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1249,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 1787/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1787/5 (trvalý travní porost) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1332,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1320/6 (lesní pozemek), parc. č. 1320/64 (lesní pozemek), parc. č. 1320/69 (lesní pozemek), parc. č. 1320/80 (lesní pozemek), parc. č. 1320/155 (lesní pozemek), parc. č. 1401/16 (lesní pozemek), parc. č. 1401/18 (lesní pozemek), parc. č. 1401/20 (lesní pozemek), parc. č. 1614/21 (lesní pozemek), parc. č. 1615/3 (lesní pozemek), parc. č. 1615/5 (lesní pozemek), parc. č. 1615/6 (lesní pozemek), parc. č. 1615/14 (lesní pozemek), parc. č. 1615/23 (lesní pozemek), parc. č. 1615/29 (lesní pozemek), parc. č. 1615/32 (lesní pozemek), parc. č. 1615/40 (lesní pozemek), parc. č. 1615/42 (lesní pozemek), parc. č. 1615/43 (lesní pozemek), parc. č. 1615/52 (lesní pozemek), parc. č. 1615/56 (lesní pozemek), parc. č. 1615/58 (lesní pozemek), parc. č. 1615/69 (lesní pozemek), parc. č. 1615/81 (lesní pozemek), parc. č. 1632/1 (lesní pozemek) a parc. č. 1632/26 (lesní pozemek) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1341.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/272 (pět dvě stě sedmdesát polovin) na pozemcích parc. č. St. 230/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: Nedašov, č.p. 131, (rod. dům, LV 690) a parc. č. 1400/2 (ostatní plocha) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 134,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1318/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/9 (ostatní plocha), parc. č. 1320/52 (ostatní plocha), parc. č. 1320/65 (ostatní plocha), parc. č. 1320/72 (ostatní plocha), parc. č. 1320/75 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/76 (ostatní plocha), parc. č. 1320/77 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/79 (ostatní plocha), parc. č. 1320/81 (ostatní plocha), parc. č. 1320/82 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/83 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/85 (ostatní plocha), parc. č. 1320/86 (ostatní plocha), parc. č. 1320/93 (ostatní plocha), parc. č. 1320/96 (ostatní plocha), parc. č. 1320/97 (ostatní plocha), parc. č. 1320/99 (ostatní plocha), parc. č. 1320/101 (ostatní plocha), parc. č. 1320/104 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/112 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/121 (ostatní plocha), parc. č. 1320/122 (ostatní plocha), parc. č. 1320/123 (ostatní plocha), parc. č. 1320/124 (ostatní plocha), parc. č. 1320/125 (ostatní plocha), parc. č. 1320/126 (ostatní plocha), parc. č. 1320/146 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/148 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/150 (ostatní plocha), parc. č. 1320/152 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/153 (ostatní plocha), parc. č. 1320/156 (trvalý travní porost), parc. č. 1320/161 (ostatní plocha), parc. č. 1320/162 (ostatní plocha), parc. č. 1322/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1323/2 (ostatní plocha), parc. č. 1614/56 (ostatní plocha), parc. č. 1614/57 (ostatní plocha), parc. č. 1614/58 (ostatní plocha), parc. č. 1614/62 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/63 (trvalý travní porost), parc. č. 1614/66 (ostatní plocha), parc. č. 1614/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/12 (ostatní plocha), parc. č. 1615/30 (ostatní plocha), parc. č. 1615/31 (trvalý travní porost), parc. č.

1615/44 (ostatní plocha), parc. č. 1615/45 (ostatní plocha), parc. č. 1615/59 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/60 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/62 (ostatní plocha), parc. č. 1615/63 (ostatní plocha), parc. č. 1615/64 (ostatní plocha), parc. č. 1615/65 (ostatní plocha), parc. č. 1615/67 (ostatní plocha), parc. č. 1615/70 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/71 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/73 (trvalý travní porost), parc. č. 615/74 (ostatní plocha), parc. č. 1615/77 (ostatní plocha), parc. č. 1615/79 (trvalý travní porost), parc. č. 1615/83 (ostatní plocha), parc. č. 1615/84 (ostatní plocha), parc. č. 1618/7 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/27 (trvalý travní porost), parc. č. 1618/28 (trvalý travní porost), parc. č. 1624 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/4 (ostatní plocha), parc. č. 1632/5 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/13 (ostatní plocha), parc. č. 1632/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/21 (ostatní plocha), parc. č. 1632/23 (ostatní plocha), parc. č. 1632/29 (ostatní plocha), parc. č. 1632/31 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/33 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/35 (trvalý travní porost), parc. č. 1632/36 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/3 (ostatní plocha), parc. č. 2483/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2483/6 (ostatní plocha), parc. č. 2483/7 (ostatní plocha), parc. č. 2483/8 (ostatní plocha), parc. č. 2483/12 (trvalý travní porost), parc. č. 3470/3 (ostatní plocha), parc. č. 3470/5 (ostatní plocha), parc. č. 3472/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/3 (ostatní plocha), parc. č. 3482/5 (ostatní plocha), parc. č. 3482/8 (ostatní plocha), parc. č. 3482/11 (ostatní plocha), parc. č. 3482/12 (ostatní plocha), parc. č. 3495/21 (vodní plocha), parc. č. 3495/23 (vodní plocha), parc. č. 3495/26 (vodní plocha), parc. č. 3495/28 (vodní plocha) a parc. č. 3495/29 (vodní plocha) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1249,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 1787/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1787/5 (trvalý travní porost) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1332,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/68 (jedna šedesát osmina) na pozemcích parc. č. 1320/6 (lesní pozemek), parc. č. 1320/64 (lesní pozemek), parc. č. 1320/69 (lesní pozemek), parc. č. 1320/80 (lesní pozemek), parc. č. 1320/155 (lesní pozemek), parc. č. 1401/16 (lesní pozemek), parc. č. 1401/18 (lesní pozemek), parc. č. 1401/20 (lesní pozemek), parc. č. 1614/21 (lesní pozemek), parc. č. 1615/3 (lesní pozemek), parc. č. 1615/5 (lesní pozemek), parc. č. 1615/6 (lesní pozemek), parc. č. 1615/14 (lesní pozemek), parc. č. 1615/23 (lesní pozemek), parc. č. 1615/29 (lesní pozemek), parc. č. 1615/32 (lesní pozemek), parc. č. 1615/40 (lesní pozemek), parc. č. 1615/42 (lesní pozemek), parc. č. 1615/43 (lesní pozemek), parc. č. 1615/52 (lesní pozemek), parc. č. 1615/56 (lesní pozemek), parc. č. 1615/58 (lesní pozemek), parc. č. 1615/69 (lesní pozemek), parc. č. 1615/81 (lesní pozemek), parc. č. 1632/1 (lesní pozemek) a parc. č. 1632/26 (lesní pozemek) v kat. území Nedašov, obec Nedašov, okres Zlín, zapsáno na LV 1341.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C, D) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **540,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **102.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **6.900,- Kč**,

D) v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,- Kč**.

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

A, B, C, D) nezjištěny.

Obvyklá cena

184 440 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát čtyři tisíc čtyři sta čtyřicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1341	24
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1332	9
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1249	38
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 134	19
Snímek katastrální mapy	7
Ortofotomapa	7
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081930/2025.

V Praze 30.01.2026

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.02.02
11:25:13 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

