

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: 28046/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně (*přesná specifikace předmětu ocenění je definována z zadání znaleckého posudku*):

- A) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 207, v k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec.
- B) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 103, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.
- C) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 425, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.
- D) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 426, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.
- E) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 483, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.
- F) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 485, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.
- G) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 600, v k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily.
- H) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 595, v k.ú. Přepere u Turnova, obec Přepere, okres Semily.
- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 328, v k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily.
- J) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 612, v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.
- K) nemovitých věcí evidovaných na LV č. 692, v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČO: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 12586/25-67

Číslo položky v evidenci posudků:

046119/2026

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 29. 4. 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 5. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 12586/25-67**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

A) nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 572/3** - trvalý travní porost o výměře 2.012 m², pozemku **p.č. 585/1** - trvalý travní porost o výměře 8.733 m² a pozemku **p.č. 969/74** - trvalý travní porost o výměře 661 m², LV č. 207, vše v k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec.

B) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 419/1** - orná půda o výměře 3.991 m², pozemku **p.č. 419/5** - orná půda o výměře 4.057 m², pozemku **p.č. 478/1** - orná půda o výměře 1.034 m², pozemku **p.č. 478/2** - trvalý travní porost o výměře 3.273 m², pozemku **p.č. 500/14** - trvalý travní porost o výměře 1.101 m², pozemku **p.č. 553/4** - orná půda o výměře 5.410 m², pozemku **p.č. 554/1** - trvalý travní porost o výměře 2.158 m², pozemku **p.č. 554/2** - trvalý travní porost o výměře 790 m², pozemku **p.č. 692** - orná půda o výměře 8.091 m², pozemku **p.č. 695/2** - orná půda o výměře 7.276 m², pozemku **p.č. 723** - orná půda o výměře 2.442 m², pozemku **p.č. 1099/6** - vodní plocha o výměře 242 m² a pozemku **p.č. 1099/18** - vodní plocha o výměře 86 m², LV č. 103, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

C) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 131/8** - orná půda o výměře 5.041 m², pozemku **p.č. 138/2** - trvalý travní porost o výměře 1.873 m², pozemku **p.č. 139** - trvalý travní porost o výměře 212 m², pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost o výměře 435 m², pozemku **p.č. 143** - trvalý travní porost o výměře 1.179 m², pozemku **p.č. 146/1** - orná půda o výměře 2.562 m², pozemku **p.č. 146/2** - trvalý travní porost o výměře 205 m², pozemku **p.č. 147** - trvalý travní porost o výměře 374 m², pozemku **p.č. 148** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², pozemku **p.č. 149/6** - trvalý travní porost o výměře 266 m², pozemku **p.č. 218/1** - trvalý travní porost o výměře 6.167 m², pozemku **p.č. 327** - trvalý travní porost o výměře 1.188 m², pozemku **p.č. 328/1** - trvalý travní porost o výměře 3.725 m², pozemku **p.č. 328/2** - trvalý travní porost o výměře 173 m², pozemku **p.č. 328/3** - trvalý travní porost o výměře 14 m², pozemku **p.č. 336** - orná půda o výměře 2.680 m², pozemku **p.č. 337** - orná půda o výměře 3.859 m², pozemku **p.č. 338** - orná půda o výměře 3.969 m², pozemku **p.č. 339** - orná půda o výměře 4.303 m², pozemku **p.č. 356** - orná půda o výměře 10.158 m², pozemku **p.č. 387/2** - orná půda o výměře 13.374 m², pozemku **p.č. 390** - orná půda o výměře 177 m², pozemku **p.č. 391** - orná půda o výměře 2.791 m², pozemku **p.č. 400** - orná půda o výměře 9.179 m², pozemku **p.č. 401** - orná půda o výměře 941 m², pozemku **p.č. 402** - orná půda o výměře 2.987 m², pozemku **p.č. 407** - orná půda o výměře 6.320 m², pozemku **p.č. 425/10** - trvalý travní porost o výměře 3.579 m², pozemku **p.č. 425/19** - trvalý travní porost o výměře 37 m², pozemku **p.č. 500/13** - trvalý travní porost o výměře 358 m², pozemku **p.č. 500/15** - trvalý travní porost o výměře 1.159 m², pozemku **p.č. 500/16** - trvalý travní porost o výměře 246 m², pozemku **p.č. 500/17** - trvalý travní porost o výměře 510 m², pozemku **p.č. 512/1** - orná půda o výměře 6.794 m², pozemku **p.č. 517** - orná půda o výměře 7.446 m², pozemku **p.č. 518** - orná půda o výměře 740 m², pozemku **p.č. 520/1** - orná půda o výměře 642 m², pozemku **p.č. 521/1** - trvalý travní porost o výměře 4.600 m², pozemku **p.č. 529** - trvalý travní porost o výměře 857 m², pozemku **p.č. 534/1** - orná půda o výměře 3.803 m², pozemku **p.č. 534/2** - trvalý travní porost o výměře 3.389 m², pozemku **p.č. 534/3** - trvalý travní porost o výměře 91 m², pozemku **p.č. 535** - orná půda o výměře 22.371 m², pozemku **p.č. 539** - orná půda o výměře 4.686 m², pozemku **p.č. 564** - orná půda o výměře

2.323 m², pozemku **p.č. 695/1** - orná půda o výměře 7.135 m², pozemku **p.č. 700/3** - orná půda o výměře 7.160 m², pozemku **p.č. 714/7** - orná půda o výměře 544 m², pozemku **p.č. 714/8** - orná půda o výměře 1.611 m², pozemku **p.č. 816** - orná půda o výměře 7.150 m², pozemku **p.č. 817** - orná půda o výměře 1.233 m², pozemku **p.č. 818** - orná půda o výměře 140 m², pozemku **p.č. 827/2** - trvalý travní porost o výměře 94 m², pozemku **p.č. 831/1** - orná půda o výměře 7.084 m², pozemku **p.č. 831/3** - orná půda o výměře 497 m², pozemku **p.č. 832/1** - trvalý travní porost o výměře 227 m², pozemku **p.č. 832/2** - trvalý travní porost o výměře 133 m², pozemku **p.č. 833** - trvalý travní porost o výměře 362 m², pozemku **p.č. 834/1** - trvalý travní porost o výměře 7.235 m², pozemku **p.č. 837/1** - orná půda o výměře 9184 m², pozemku **p.č. 837/2** - orná půda o výměře 8.630 m², pozemku **p.č. 838** - orná půda o výměře 1.028 m², pozemku **p.č. 841/10** - orná půda o výměře 10.278 m², pozemku **p.č. 888/4** - trvalý travní porost o výměře 1.805 m², pozemku **p.č. 888/5** - trvalý travní porost o výměře 1.803 m², pozemku **p.č. 888/8** - trvalý travní porost o výměře 1.442 m², pozemku **p.č. 888/17** - trvalý travní porost o výměře 1.443 m², pozemku **p.č. 1089/4** - vodní plocha o výměře 178 m², pozemku **p.č. 1089/6** - vodní plocha o výměře 236 m², pozemku **p.č. 1099/4** - vodní plocha o výměře 199 m², pozemku **p.č. 1099/7** - vodní plocha o výměře 214 m² a pozemku **p.č. 1099/8** - vodní plocha o výměře 105 m², LV č. 425, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

D) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 843/1** - trvalý travní porost o výměře 2.298 m², pozemku **p.č. 862/1** - trvalý travní porost o výměře 3.872 m² a pozemku **p.č. 1062/5** - trvalý travní porost o výměře 678 m², LV č. 426, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

E) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1062/7** - ostatní plocha o výměře 98 m², LV č. 483, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

F) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 888/23** - trvalý travní porost o výměře 2.385 m², LV č. 485, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

G) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 612/2** - orná půda o výměře 1.161 m² a pozemku **p.č. 1193** - orná půda o výměře 7.404 m², LV č. 600, vše v k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily.

H) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 195/2** - orná půda o výměře 2.190 m², pozemku **p.č. 228/25** - orná půda o výměře 2.179 m², pozemku **p.č. 236** - trvalý travní porost o výměře 789 m², pozemku **p.č. 238** - trvalý travní porost o výměře 393 m², pozemku **p.č. 239** - ostatní plocha o výměře 1.817 m², pozemku **p.č. 240/1** - orná půda o výměře 11.579 m², pozemku **p.č. 270/1** - orná půda o výměře 1.595 m², pozemku **p.č. 271/17** - orná půda o výměře 3.975 m², pozemku **p.č. 271/18** - orná půda o výměře 2.682 m², pozemku **p.č. 284/1** - orná půda o výměře 13.627 m², pozemku **p.č. 284/2** - orná půda o výměře 1.586 m², pozemku **p.č. 843** - orná půda o výměře 5.627 m², pozemku **p.č. 877** - trvalý travní porost o výměře 189 m², pozemku **p.č. 878** - orná půda o výměře 1.326 m², pozemku **p.č. 879/1** - trvalý travní porost o výměře 464 m², pozemku **p.č. 880** - orná půda o výměře 4.631 m², pozemku **p.č. 881/1** - trvalý travní porost o výměře 2.002 m², pozemku **p.č. 903** - trvalý travní porost o výměře 7.679 m², pozemku **p.č. 907** - trvalý travní porost o výměře 5.225 m², pozemku **p.č. 910** - trvalý travní porost o výměře 2.242 m², pozemku **p.č. 911** - trvalý travní porost o výměře 4.091 m², pozemku **p.č. 913** - trvalý travní porost o výměře 4.177 m², pozemku **p.č. 914/1** - orná půda o výměře 19.329 m², pozemku **p.č. 914/2** - orná půda o výměře 13.462 m², pozemku **p.č. 914/3** - orná půda o výměře 162 m², pozemku **p.č. 925** -

orná půda o výměře 4.579 m², pozemku **p.č. 926/1** - orná půda o výměře 4.480 m², pozemku **p.č. 926/2** - trvalý travní porost o výměře 9 m², pozemku **p.č. 932** - orná půda o výměře 4.733 m², pozemku **p.č. 933** - orná půda o výměře 1.926 m², pozemku **p.č. 934** - orná půda o výměře 1.745 m², pozemku **p.č. 947/3** - trvalý travní porost o výměře 2.998 m², pozemku **p.č. 952/1** - orná půda o výměře 64 m², pozemku **p.č. 952/2** - orná půda o výměře 16 m², pozemku **p.č. 957/6** - trvalý travní porost o výměře 281 m², pozemku **p.č. 960/5** - orná půda o výměře 894 m², pozemku **p.č. 968/1** - orná půda o výměře 13.555 m², pozemku **p.č. 968/2** - trvalý travní porost o výměře 2.074 m², pozemku **p.č. 968/3** - trvalý travní porost o výměře 902 m², pozemku **p.č. 972** - trvalý travní porost o výměře 1.167 m², pozemku **p.č. 973** - orná půda o výměře 34.317 m², pozemku **p.č. 975/1** - orná půda o výměře 4.078 m², pozemku **p.č. 975/2** - orná půda o výměře 3.210 m², pozemku **p.č. 976** - trvalý travní porost o výměře 9.571 m², pozemku **p.č. 978** - trvalý travní porost o výměře 6.664 m² a pozemku **p.č. 1127/4** - orná půda o výměře 434 m², LV č. 595, vše v k.ú. Přepeře u Turnova, obec Přepeře, okres Semily.

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2371** - orná půda o výměře 5.769 m², LV č. 328, v k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily.

J) nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 3130** - trvalý travní porost o výměře 3.219 m², pozemku **p.č. 3132** - orná půda o výměře 11.979 m², pozemku **p.č. 3133** - orná půda o výměře 18.200 m², pozemku **p.č. 3134** - trvalý travní porost o výměře 9.268 m², pozemku **p.č. 3135** - orná půda o výměře 3.165 m², pozemku **p.č. 3448** - trvalý travní porost o výměře 16.195 m², pozemku **p.č. 3450** - trvalý travní porost o výměře 1.575 m², pozemku **p.č. 3454** - ostatní plocha o výměře 1.299 m², pozemku **p.č. 3456** - trvalý travní porost o výměře 254 m², pozemku **p.č. 3457** - ostatní plocha o výměře 738 m², pozemku **p.č. 3458** - orná půda o výměře 18.812 m², pozemku **p.č. 3459** - trvalý travní porost o výměře 13.382 m², pozemku **p.č. 3460** - orná půda o výměře 18.451 m², pozemku **p.č. 3461** - trvalý travní porost o výměře 5.419 m², pozemku **p.č. 3462** - orná půda o výměře 14.384 m², pozemku **p.č. 3463** - orná půda o výměře 9.141 m², pozemku **p.č. 3464** - orná půda o výměře 3.917 m², pozemku **p.č. 3465** - ostatní plocha o výměře 524 m², pozemku **p.č. 3466** - orná půda o výměře 17.681 m², pozemku **p.č. 3467** - orná půda o výměře 9.946 m², pozemku **p.č. 3468** - trvalý travní porost o výměře 2.782 m², pozemku **p.č. 3469** - orná půda o výměře 3.964 m², LV č. 612, vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

K) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 246/1** - orná půda o výměře 289 m² a pozemku **p.č. 247/1** - orná půda o výměře 7.021 m², LV č. 692, vše v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 12586/25-67**. 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. 207, pro k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 103, pro k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhledy katastrálních map, k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 425, pro k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhledy katastrálních map, k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 426, pro k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 483, pro k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 485, pro k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 600, pro k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 595, pro k.ú. Přepěře u Turnova, obec Přepěře, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhledy katastrálních map, k.ú. Přepěře u Turnova, obec Přepěře okres Semily, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 328, pro k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 612, pro k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhledy katastrálních map, k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř okres Semily, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 692, pro k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Náhled katastrální mapy, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 29. 4. 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 Příšovice týkající se oceňované lokality.

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

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

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

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

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Objednavatelem ani povinným nebylo předloženo žádné územní rozhodnutí či jiné listiny upravující budoucí využití pozemků.

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 29. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

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

Kraj
Okres
Obec
Katastrální území (0)
Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

A) Nemovitě věci evidované na LV č. 207, k.ú. Příšovice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 572/3** - trvalý travní porost o výměře 2.012 m², pozemku **p.č. 585/1** - trvalý travní porost o výměře 8.733 m², a dále pozemku **p.č. 969/74** - trvalý travní porost o výměře 661 m², LV č. 207, vše v k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec, které jsou situovány v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

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

B) Nemovitě věci evidované na LV č. 103, k.ú. Modřišice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 419/1** - orná půda o výměře 3.991 m², pozemku **p.č. 419/5** - orná půda o výměře 4.057 m², pozemku **p.č. 478/1** - orná půda o výměře 1.034 m², pozemku **p.č. 478/2** - trvalý travní porost o výměře 3.273 m², pozemku **p.č. 500/14** - trvalý travní porost o výměře 1.101 m², pozemku **p.č. 553/4** - orná půda o výměře 5.410 m², pozemku **p.č. 554/1** - trvalý travní porost o výměře 2.158 m², pozemku **p.č. 554/2** - trvalý travní porost o výměře 790 m², pozemku **p.č. 692** - orná půda o výměře 8.091 m², pozemku **p.č. 695/2** - orná půda o výměře 7.276 m², pozemku **p.č. 723** - orná půda o výměře 2.442 m², pozemku **p.č. 1099/6** - vodní plocha o výměře 242 m² a pozemku **p.č. 1099/18** - vodní plocha o výměře 86 m², vše na LV č. 103, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

Pozemky p.č. 419/1 a p.č. 419/5 jsou situovány v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1024/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Modřišice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 478/1, p.č. 478/2 a p.č. 1099/18 se nachází v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1099/18 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 500/14, p.č. 554/1, p.č. 554/2 a p.č. 1099/6 jsou situovány v odlehlejší části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 553/4 se nachází v odlehlejší části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 692 a p.č. 695/2 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 723 se nachází v západní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

C) Nemovité věci evidované na LV č. 425, k.ú. Modřišice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 131/8** - orná půda o výměře 5.041 m², pozemku **p.č. 138/2** - trvalý travní porost o výměře 1.873 m², pozemku **p.č. 139** - trvalý travní porost o výměře 212 m², pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost o výměře 435 m², pozemku **p.č. 143** - trvalý travní porost o výměře 1.179 m², pozemku **p.č. 146/1** - orná půda o výměře 2.562 m², pozemku **p.č. 146/2** - trvalý travní porost o výměře 205 m², pozemku **p.č. 147** - trvalý travní porost o výměře 374 m², pozemku **p.č. 148** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², pozemku **p.č. 149/6** - trvalý travní porost o výměře 266 m², pozemku **p.č. 218/1** - trvalý travní porost o výměře 6.167 m², pozemku **p.č. 327** - trvalý travní porost o výměře 1.188 m², pozemku **p.č. 328/1** - trvalý travní porost o výměře 3.725 m², pozemku **p.č. 328/2** - trvalý travní porost o výměře 173 m², pozemku **p.č. 328/3** - trvalý travní porost o výměře 14 m², pozemku **p.č. 336** - orná půda o výměře 2.680 m², pozemku **p.č. 337** - orná půda o výměře 3.859 m², pozemku **p.č. 338** - orná půda o výměře 3.969 m², pozemku **p.č. 339** - orná půda o výměře 4.303 m², pozemku **p.č. 356** - orná půda o výměře 10.158 m², pozemku **p.č. 387/2** - orná půda o výměře 13.374 m², pozemku **p.č. 390** - orná půda o výměře 177 m², pozemku **p.č. 391** - orná půda o výměře 2.791 m², pozemku **p.č. 400** - orná půda o výměře 9.179 m², pozemku **p.č. 401** - orná půda o výměře 941 m², pozemku **p.č. 402** - orná půda o výměře 2.987 m², pozemku **p.č. 407** - orná půda o výměře 6.320 m², pozemku **p.č. 425/10** - trvalý travní porost o výměře 3.579 m², pozemku **p.č. 425/19** - trvalý travní porost o výměře 37 m², pozemku **p.č. 500/13** - trvalý travní porost o výměře 358 m², pozemku **p.č. 500/15** - trvalý travní porost o výměře 1.159 m², pozemku **p.č. 500/16** - trvalý travní porost o výměře 246 m², pozemku **p.č. 500/17** - trvalý travní porost o výměře 510 m², pozemku **p.č. 512/1** - orná půda o výměře 6.794 m², pozemku **p.č. 517** - orná půda o výměře 7.446 m², pozemku **p.č. 518** - orná půda o výměře 740 m², pozemku **p.č. 520/1** - orná půda o výměře 642 m², pozemku **p.č. 521/1** - trvalý travní porost o výměře 4.600 m², pozemku **p.č. 529** - trvalý travní porost o výměře 857 m², pozemku **p.č. 534/1** - orná půda o výměře 3.803 m², pozemku **p.č. 534/2** - trvalý travní porost o výměře 3.389 m², pozemku **p.č. 534/3** - trvalý travní porost o výměře 91 m², pozemku **p.č. 535** - orná půda o výměře 22.371 m², pozemku **p.č. 539** - orná půda o výměře 4.686 m², pozemku **p.č. 564** - orná půda o výměře 2.323 m², pozemku **p.č. 695/1** - orná půda o výměře 7.135 m², pozemku **p.č. 700/3** - orná

půda o výměře 7.160 m², pozemku **p.č. 714/7** - orná půda o výměře 544 m², pozemku **p.č. 714/8** - orná půda o výměře 1.611 m², pozemku **p.č. 816** - orná půda o výměře 7.150 m², pozemku **p.č. 817** - orná půda o výměře 1.233 m², pozemku **p.č. 818** - orná půda o výměře 140 m², pozemku **p.č. 827/2** - trvalý travní porost o výměře 94 m², pozemku **p.č. 831/1** - orná půda o výměře 7.084 m², pozemku **p.č. 831/3** - orná půda o výměře 497 m², pozemku **p.č. 832/1** - trvalý travní porost o výměře 227 m², pozemku **p.č. 832/2** - trvalý travní porost o výměře 133 m², pozemku **p.č. 833** - trvalý travní porost o výměře 362 m², pozemku **p.č. 834/1** - trvalý travní porost o výměře 7.235 m², pozemku **p.č. 837/1** - orná půda o výměře 9184 m², pozemku **p.č. 837/2** - orná půda o výměře 8.630 m², pozemku **p.č. 838** - orná půda o výměře 1.028 m², pozemku **p.č. 841/10** - orná půda o výměře 10.278 m², pozemku **p.č. 888/4** - trvalý travní porost o výměře 1.805 m², pozemku **p.č. 888/5** - trvalý travní porost o výměře 1.803 m², pozemku **p.č. 888/8** - trvalý travní porost o výměře 1.442 m², pozemku **p.č. 888/17** - trvalý travní porost o výměře 1.443 m², pozemku **p.č. 1089/4** - vodní plocha o výměře 178 m², pozemku **p.č. 1089/6** - vodní plocha o výměře 236 m², pozemku **p.č. 1099/4** - vodní plocha o výměře 199 m², pozemku **p.č. 1099/7** - vodní plocha o výměře 214 m² a pozemku **p.č. 1099/8** - vodní plocha o výměře 105 m², LV č. 425, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

Pozemky p.č. 131/8, p.č. 138/2, p.č. 139, p.č. 140/2, p.č. 143, p.č. 146/1, p.č. 146/2, p.č. 147, p.č. 148 a p.č. 149/6 jsou situovány v severní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 143, p.č. 146/2, p.č. 147, p.č. 148 a p.č. 149/6 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 218/1 se nachází v severní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Nad pozemkem vedou dráty el. vedení. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 327, p.č. 328/1, p.č. 328/2 a p.č. 328/3 jsou situovány v odlehle severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 328/1, p.č. 328/2 a p.č. 328/3 se nachází el. ohradník.

Pozemky p.č. 337, p.č. 338 a p.č. 339 se nachází v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 336 a p.č. 356 jsou situovány v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 387/2, p.č. 390 a p.č. 391 se nachází v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 400, p.č. 401, p.č. 402, p.č. 407, p.č. 425/10 a p.č. 425/19 jsou situovány v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 425/19 se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 500/13, p.č. 529, p.č. 1099/4, p.č. 534/3, p.č. 500/17, p.č. 500/15, p.č. 500/16, p.č. 1099/7, p.č. 1099/8, p.č. 534/2, p.č. 521/1, p.č. 520/1, p.č. 534/1, p.č. 512/1, p.č. 535, p.č. 517, p.č. 539, p.č. 564 a p.č. 518 se nachází v odlehlé jižní až jihozápadní části katastrálního území, v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemku p.č. 521/1 se nachází oplocení s drátěného pletiva na ocelových sloupcích.

Pozemky p.č. 884/4, p.č. 888/5, p.č. 888/8 a p.č. 888/17 jsou situovány v odlehlé severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1043/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Modřišice a přes pozemek p.č. 888/23 - trvalý travní porost, který je v podílovém vlastnictví povinného a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 700/3 a p.č. 695/1 se nachází v jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 714/7, p.č. 714/8, p.č. 1089/4, p.č. 1089/6, p.č. 816, p.č. 841/10, p.č. 837/2, p.č. 817, p.č. 818, p.č. 837/1, p.č. 838, p.č. 831/1, p.č. 827/2, p.č. 832/1, p.č. 832/2, p.č. 833, p.č. 831/3 a p.č. 834/1 jsou situovány v odlehlé východní až severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1042/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Modřišice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

D) Nemovité věci evidované na LV č. 426, k.ú. Modřišice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 843/1** - trvalý travní porost o výměře 2.298 m², pozemku **p.č. 862/1** - trvalý travní porost o výměře 3.872 m², pozemku **p.č. 1062/5** - trvalý travní porost o výměře 678 m², LV č. 426, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, které jsou situovány v odlehlé severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

E) Nemovité věci evidované na LV č. 483, k.ú. Modřišice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1062/7** - ostatní plocha o výměře 98 m², LV č. 483, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, který se nachází v odlehle severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

F) Nemovité věci evidované na LV č. 485, k.ú. Modřišice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 888/23** - trvalý travní porost o výměře 2.385 m², na LV č. 485, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily, který je situován v odlehle severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1043/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Modřišice. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

G) Nemovité věci evidované na LV č. 600, k.ú. Ohrazenice u Turnova

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 612/2** - orná půda o výměře 1.161 m² a pozemku **p.č. 1193** - orná půda o výměře 7.404 m², vše na LV č. 600, vše v k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily, které jsou situovány v odlehle severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1196 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Ohrazenice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 612/2 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

H) Nemovitě věci evidované na LV č. 595, k.ú. Přepere u Turnova

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 195/2 - orná půda o výměře 2.190 m², pozemku p.č. 228/25 - orná půda o výměře 2.179 m², pozemku p.č. 236 - trvalý travní porost o výměře 789 m², pozemku p.č. 238 - trvalý travní porost o výměře 393 m², pozemku p.č. 239 - ostatní plocha o výměře 1.817 m², pozemku p.č. 240/1 - orná půda o výměře 11.579 m², pozemku p.č. 270/1 - orná půda o výměře 1.595 m², pozemku p.č. 271/17 - orná půda o výměře 3.975 m², pozemku p.č. 271/18 - orná půda o výměře 2.682 m², pozemku p.č. 284/1 - orná půda o výměře 13.627 m², pozemku p.č. 284/2 - orná půda o výměře 1.586 m², pozemku p.č. 843 - orná půda o výměře 5.627 m², pozemku p.č. 877 - trvalý travní porost o výměře 189 m², pozemku p.č. 878 - orná půda o výměře 1.326 m², pozemku p.č. 879/1 - trvalý travní porost o výměře 464 m², pozemku p.č. 880 - orná půda o výměře 4.631 m², pozemku p.č. 881/1 - trvalý travní porost o výměře 2.002 m², pozemku p.č. 903 - trvalý travní porost o výměře 7.679 m², pozemku p.č. 907 - trvalý travní porost o výměře 5.225 m², pozemku p.č. 910 - trvalý travní porost o výměře 2.242 m², pozemku p.č. 911 - trvalý travní porost o výměře 4.091 m², pozemku p.č. 913 - trvalý travní porost o výměře 4.177 m², pozemku p.č. 914/1 - orná půda o výměře 19.329 m², pozemku p.č. 914/2 - orná půda o výměře 13.462 m², pozemku p.č. 914/3 - orná půda o výměře 162 m², pozemku p.č. 925 - orná půda o výměře 4.579 m², pozemku p.č. 926/1 - orná půda o výměře 4.480 m², pozemku p.č. 926/2 - trvalý travní porost o výměře 9 m², pozemku p.č. 932 - orná půda o výměře 4.733 m², pozemku p.č. 933 - orná půda o výměře 1.926 m², pozemku p.č. 934 - orná půda o výměře 1.745 m², pozemku p.č. 947/3 - trvalý travní porost o výměře 2.998 m², pozemku p.č. 952/1 - orná půda o výměře 64 m², pozemku p.č. 952/2 - orná půda o výměře 16 m², pozemku p.č. 957/6 - trvalý travní porost o výměře 281 m², pozemku p.č. 960/5 - orná půda o výměře 894 m², pozemku p.č. 968/1 - orná půda o výměře 13.555 m², pozemku p.č. 968/2 - trvalý travní porost o výměře 2.074 m², pozemku p.č. 968/3 - trvalý travní porost o výměře 902 m², pozemku p.č. 972 - trvalý travní porost o výměře 1.167 m², pozemku p.č. 973 - orná půda o výměře 34.317 m², pozemku p.č. 975/1 - orná půda o výměře 4.078 m², pozemku p.č. 975/2 - orná půda o výměře 3.210 m², pozemku p.č. 976 - trvalý travní porost o výměře 9.571 m², pozemku p.č. 978 - trvalý travní porost o výměře 6.664 m² a pozemku p.č. 1127/4 - orná půda o výměře 434 m², vše na LV č. 595, vše v k.ú. Přepere u Turnova, obec Přepere, okres Semily.

Dle místního šetření a dostupných WWW stránek obce se v obci Přepere nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Pozemek p.č. 195/2 je situován v odlehlé severovýchodní části katastrálního území a je přístupný po veřejné neuzpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 318 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Přepere. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 228/25 a p.č. 270/1 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Přepere, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné neuzpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 320/3 - ostatní plocha a p.č. 320/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu Česká republika. Dle platného územního plánu obce Přepere (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Turnov) je převážná část pozemků vedena v plochách územních rezerv pro plochy dopravní infrastruktury - rychlostní silnice a drážní doprava. Část pozemku p.č. 228/25 (cca 300 m²) je vedena v plochách změn „PK - plochy veřejných prostranství - komunikace“ a část pozemku p.č. 228/25 (cca 20 m²) je vedena v plochách stabilizovaných „ZP - plochy zemědělské“. Dle místního šetření jsou pozemky zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 271/17 a p.č. 271/18 jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 318 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Přepere. Dle platného územního plánu obce Přepere (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Turnov) je část pozemků vedena v plochách územních rezerv pro plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava. Dle místního šetření jsou pozemky zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 284/1 a p.č. 284/2 jsou situovány v okrajové části zastavěného území obce Přepere, ve velmi mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 336 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Přepere. Dle platného územního plánu obce Přepere (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Turnov) jsou pozemky vedeny v plochách:

- část pozemku p.č. 284/1 (cca 1.200 m²) - návrhové plochy „SO - plochy smíšené obytné“,
- část pozemku p.č. 284/1 (cca 4.626 m²) - návrhové plochy „DD - plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava“,
- část pozemku p.č. 284/1 (cca 1.012 m²) - návrhové plochy „PK - plochy veřejných prostranství - komunikace“,
- část pozemku p.č. 284/1 (cca 6.789 m²) - návrhové plochy „SK - plochy smíšené komerční“,
- pozemek p.č. 284/2 - plochy návrhové „DD - plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava“.

Pozemky p.č. 236, p.č. 238, p.č. 239 a p.č. 240/1 se nachází v jihovýchodní části katastrálního území, ve velmi mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 298/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Přepere. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny a porosty plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 968/1, p.č. 968/2, p.č. 968/3, p.č. 972, p.č. 973, p.č. 976, p.č. 978, p.č. 975/1, p.č. 952/2, p.č. 1127/4, p.č. 975/2, p.č. 952/1, p.č. 960/5 a p.č. 957/6 jsou situovány v jižní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 338 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraj, a p.č. 1127/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu Česká republika. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 972 a p.č. 968/3 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 926/2, p.č. 926/1, p.č. 925, p.č. 932, p.č. 933 a p.č. 934 se nachází v jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1124 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obec Přepere, a p.č. 1117 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu Česká republika. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 910, p.č. 911, p.č. 914/1, p.č. 914/3, p.č. 913, p.č. 914/2, p.č. 907 a p.č. 903 jsou situovány v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1117 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu Česká republika. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 947/3, p.č. 880, p.č. 881/1 a p.č. 879/1 se nachází v odlehlé jižní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po

nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 877, p.č. 878 a p.č. 843 jsou situovány v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

I) Nemovité věci evidované na LV č. 328, k.ú. Všeň

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2371** - orná půda o výměře 5.769 m², LV č. 328, v k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily, který je situován v centrální nezastavěné části katastrálního území, v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2429 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

J) Nemovité věci evidované na LV č. 612, k.ú. Vyskeř

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 3130** - trvalý travní porost o výměře 3.219 m², pozemku **p.č. 3132** - orná půda o výměře 11.979 m², pozemku **p.č. 3133** - orná půda o výměře 18.200 m², pozemku **p.č. 3134** - trvalý travní porost o výměře 9.268 m², pozemku **p.č. 3135** - orná půda o výměře 3.165 m², pozemku **p.č. 3448** - trvalý travní porost o výměře 16.195 m², pozemku **p.č. 3450** - trvalý travní porost o výměře 1.575 m², pozemku **p.č. 3454** - ostatní plocha o výměře 1.299 m², pozemku **p.č. 3456** - trvalý travní porost o výměře 254 m², pozemku **p.č. 3457** - ostatní plocha o výměře 738 m², pozemku **p.č. 3458** - orná půda o výměře 18.812 m², pozemku **p.č. 3459** - trvalý travní porost o výměře 13.382 m², pozemku **p.č. 3460** - orná půda o výměře 18.451 m², pozemku **p.č. 3461** - trvalý travní porost o výměře 5.419 m², pozemku **p.č. 3462** - orná půda o výměře 14.384 m², pozemku **p.č. 3463** - orná půda o výměře 9.141 m², pozemku **p.č. 3464** - orná půda o výměře 3.917 m², pozemku **p.č. 3465** - ostatní plocha o výměře 524 m², pozemku **p.č. 3466** - orná půda o výměře 17.681 m², pozemku **p.č. 3467** - orná půda o výměře 9.946 m², pozemku **p.č. 3468** - trvalý travní porost o výměře 2.782 m², pozemku **p.č. 3469** - orná půda o výměře 3.964 m², LV č. 612, vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

Pozemky p.č. 3130, p.č. 3133, p.č. 3458 a p.č. 3132 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 3134 se nachází v severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3944 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vyskeř. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 3448, p.č. 3462, p.č. 3456, p.č. 3457 a p.č. 3463 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční

celek, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3568/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 3457 a p.č. 3456 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 3135 se nachází v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 3450 a p.č. 3467 jsou situovány v odlehlé severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 3450 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 3468 se nachází v odlehlé západní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3572 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 3464, p.č. 3465 a p.č. 3466 jsou situovány v severní části katastrálního území, v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3942 - ostatní plocha a po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3944 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Vyskeř. Na pozemku p.č. 3465 se nachází zpevněná panelová plocha (pozůstatek rozpadlých panelů zemědělského družstva). Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 3461, p.č. 3460, p.č. 3469, p.č. 3454 a p.č. 3459 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3977 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vyskeř. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 3461, p.č. 3469 a p.č. 3454 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

K) Nemovité věci evidované na LV č. 692, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 246/1** - orná půda o výměře 289 m² a pozemku **p.č. 247/1** - orná půda o výměře 7.021 m², vše na LV č. 692, vše v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav, které jsou situovány v odlehlé severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2291 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Všeň. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Nemovité věci, k.ú. Příšovice****Umístění nemovitosti**

Kraj	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Příšovice
Katastrální území	Příšovice (736309)
List vlastnictví číslo	207
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

II. Nemovité věci, k.ú. Modřišice**Umístění nemovitosti**

Kraj	Liberecký	
Okres	Semily	
Obec	Modřišice	
Katastrální území	Modřišice (697940)	
List vlastnictví číslo	103	
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy	podíl 1 / 2
List vlastnictví číslo	425	
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy	
List vlastnictví číslo	426	
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy	podíl 1 / 2
List vlastnictví číslo	483	
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy	podíl 2 451 / 10 830
List vlastnictví číslo	485	
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy	podíl 2 451 / 10 830

II.I Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění, LV č. 425

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) strpění stavby dle odstavce III. smlouvy ze dne 6.9.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 18.11.1999. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

a vázne na:

- parcela: 831/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč

III. Nemovité věci, k.ú. Ohrazenice u Turnova**Umístění nemovitosti**

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Ohrazenice
Katastrální území	Ohrazenice u Turnova (709336)
List vlastnictví číslo	600
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

IV. Nemovité věci, k.ú. Přepeře u Turnova**Umístění nemovitosti**

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Přepeře
Katastrální území	Přepeře u Turnova (734683)
List vlastnictví číslo	595
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

V. Nemovité věci, k.ú. Všeň**Umístění nemovitosti**

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Všeň
Katastrální území	Všeň (787256)
Část obce	Všeň
List vlastnictví číslo	328
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

podíl 1 / 2

VI. Nemovité věci, k.ú. Vyskeř

Umístění nemovitosti

Kraj	Liberecký
Okres	Semily
Obec	Vyskeř
Katastrální území	Vyskeř (787744)
Část obce	Vyskeř
List vlastnictví číslo	612
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

VI.I Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění, LV č. 612.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) čd. 913/1899 - Služebnost braní vody a odvádění z parc. č. 1240 a braní a odvádění vody potrubím (kn. vl. 42), které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene ze dne 25.4.2016, právní moc ke dni 16.5.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 143
- parcela: St. 140
- parcela: St. 141/1
- parcela: St. 142
- parcela: St. 146
- parcela: St. 147
- parcela: St. 213
- parcela: 4227
- parcela: 4228
- a vázne na:
- parcela: 3135

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od

takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

VII. Nemovité věci, k.ú. Žďár u Mnichova u Hradiště

Umístění nemovitosti

Kraj	Středočeský
Okres	Mladá Boleslav
Obec	Žďár
Katastrální území	Žďár u Mnichova Hradiště (795046)
List vlastnictví číslo	692
Vlastník	A G R O B E N s.r.o. č. p. 83, 51101 Kacanovy

VIII. Obvyklá cena za 1 m² pozemků „bydlení“

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. 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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Příšovice, okres Liberec****Pozemek: 406/45, LV 1261****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 11:40:50. Zápis proveden dne 12.03.2025.****V-1316/2025-505***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***406/45, LV 1261****2. Pozemek, k.ú. Přepěře u Turnova, okres Semily****Pozemek: 286/17, LV 686****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.100.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 10:38:06. Zápis proveden dne 12.11.2025.****V-4652/2025-608***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***286/17, LV 686****3. Pozemky, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, okres Mladá Boleslav****Pozemek: 671/1, LV 512****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.497.600,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 08:52:50. Zápis proveden dne 04.11.2025.****V-8962/2025-207***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***671/1, LV 512; 1500, LV 512**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Příšovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,– Kč	
Výměra (V)	1 399,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	18.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 445,54 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Přepře u Turnova, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,– Kč	
Výměra (V)	818,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	16.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 406,03 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	3 497 600,– Kč	
Výměra (V)	1 093,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	10.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 999,06 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		2 406,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	2 616,88 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 999,06 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 620,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 620,– Kč

Obvyklá cena **2 620,– Kč**

Úprava ceny koeficientem

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

Vliv stavební připravenosti

× 0,300

Obvyklá cena po úpravě**= 786,– Kč**

IX. Obvyklá cena za 1 m² pozemků „komerční“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen stavebních pozemků, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Příšovice, okres Liberec

Pozemek: 202/18, LV 662

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.077.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 10:30:00. Zápis proveden dne 03.01.2025.

V-9682/2024-505

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

pozemky:

202/18, LV 662; 202/23, LV 662; 202/24, LV 662; 202/32, LV 662; 202/33, LV 662; 202/34, LV 662; 202/35, LV 662

2. Pozemky, k.ú. Turnov, okres Semily

Pozemek: 1948, LV 8415

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

10.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 15.07.2025.

V-2829/2025-608

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

pozemkv:

1948, LV 8415; 1950, LV 8415

3. Pozemky, k.ú. Kosmonosy, okres Mladá Boleslav

Pozemek: 1775/261, LV 2945

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

18.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 10:48:45. Zápis proveden dne 23.05.2025.

V-3494/2025-207

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

pozemky:

1775/261, LV 2945; 1775/320, LV 2945; 1782/7, LV 2945

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Příšovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	1 077 000,– Kč	
Výměra (V)	359,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{celkové výměry}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,91	4.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	3 525,89 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Turnov, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	10 000 000,– Kč	
Výměra (V)	2 458,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,94	24.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	3 576,88 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Kosmonosy, okres Mladá Boleslav		
Cena nemovité věci (CN)	18 000 000,– Kč	
Výměra (V)	3 978,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,94	28.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	3 315,23 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		3 315,23 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	3 472,67 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 576,88 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 470,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 470,- Kč

Obvyklá cena **3 470,- Kč**

Úprava ceny koeficientem

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

Vliv stavební připravenosti	× 0,300
Obvyklá cena po úpravě	= 1 041,- Kč

X. Obvyklá cena za 1 m² pozemků „pole, louka“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Příšovice, okres Liberec

Pozemek: 406/48, LV 1017

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 14:57:16. Zápis proveden dne 16.01.2026. V-10780/2025-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 403/4, LV 1017; 406/48, LV 1017

2. Pozemky, k.ú. Přepěře u Turnova, okres Semily

Pozemek: 111/4, LV 371

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 09:46:29. Zápis proveden dne 16.12.2025. V-5292/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 109/2, LV 371; 111/4, LV 371; 111/7, LV 371

3. Pozemky, k.ú. Vyskeř, okres Semily

Pozemek: 3811, LV 311

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 10:16:49. Zápis proveden dne 12.12.2025. V-5273/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3811, LV 311; 3814, LV 311

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Příšovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	180 000,– Kč	
Výměra (V)	3 065,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	15.12.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	58,73 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Přepere u Turnova, okres Semily

Cena nemovité věci (CN)	160 000,– Kč	
Výměra (V)	2 714,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	21.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	58,95 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Vyskeř, okres Semily

Cena nemovité věci (CN)	1 300 000,– Kč	
Výměra (V)	34 476,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	21.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	37,71 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		37,71 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	51,80 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		58,95 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	52,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	52,– Kč
Obvyklá cena		52,– Kč

XI. Obvyklá cena za 1 m² pozemků „komunikace“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient povrchu** vyjadřuje rozdíl v povrchu komunikace (zpevněný/nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky komunikací).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Modřišice, okres Semily

Pozemek: **314/14, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

17.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 18:58:14. Zápis proveden dne 29.12.2025.

V-5387/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **314/14, LV 10001**

2. Pozemek, k.ú. Modřišice, okres Semily

Pozemek: **1033/8, LV 80**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

19.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 09:22:08. Zápis proveden dne 31.12.2025.

V-5349/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1033/8, LV 80**

3. Pozemek, k.ú. Mašov z Turnova, okres Semily

Pozemek: **1264/7, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

17.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní OSM/25/1948/VED ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 29.10.2025.

V-4483/2025-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1264/7, LV 10001**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Modřišice, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	17 500,– Kč	
Výměra (V)	35,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	26.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	454,55 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Modřišice, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	19 000,– Kč	
Výměra (V)	38,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	25.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	476,19 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Mašov z Turnova, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	17 100,– Kč	
Výměra (V)	57,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	7.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	272,73 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		272,73 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	401,16 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		476,19 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	400,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	400,– Kč
Obvyklá cena		400,– Kč

XII. Obvyklá cena za 1 m² pozemků „dražní doprava“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovitosti

1. Pozemek, k.ú. Příšovice, okres Liberec

Pozemek: 348/8, LV 1205

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026 08:34:28. Zápis proveden dne 23.04.2026. V-2760/2026-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 348/8, LV 1205

2. Pozemky, k.ú. Přepěře u Turnova, okres Semily

Pozemek: 211/3, LV 124

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 158.699,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. E618-S-6422/2025/Jim(č.j.:18854/2025-SŽ-SSZ-OMV ze dne 16.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 09:00:00. Zápis proveden dne 15.05.2026. V-1826/2026-608

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

pozemky: 211/3, LV 124; 214/3, LV 124; 1316/4, LV 7 k.ú. Mašov u Turnova; 1335/4, LV 7 k.ú. Mašov u Turnova; 1860/4, LV 7 k.ú. Turnov; 3890/42, LV 7 k.ú. Turnov

3. Pozemek, k.ú. Mašov u Turnova, okres Semily

Pozemek: 124/3, LV 7

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 85.920,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. E618-S-5543/2025/Jim ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 09:00:00. Zápis proveden dne 27.02.2026. V-515/2026-608

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

pozemky: 124/3, LV 7

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Příšovice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
Výměra (V)	2 749,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	1.4.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	727,54 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Přepěře u Turnova, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	158 699,– Kč	
Výměra (V)	385,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	24.4.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	412,21 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Mašov u Turnova, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	85 920,– Kč	
Výměra (V)	176,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	6.2.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	488,18 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		412,21 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	542,64 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		727,54 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	540,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	540,– Kč

Obvyklá cena **540,– 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.

A) Nemovité věci evidované na LV č. 207, k.ú. Příšovice

Pozemky p.č. 572/3, p.č. 585/1 a p.č. 969/74	
Výměra pozemků	11.406 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	593 112,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	593 000,- Kč

B) Nemovité věci evidované na LV č. 103, k.ú. Modřišice

Pozemky p.č. 419/1, p.č. 419/5, p.č. 478/1, p.č. 478/2, p.č. 500/14, p.č. 553/4, p.č. 554/1, p.č. 554/2, p.č. 692, p.č. 695/2, p.č. 723, p.č. 1099/6 a p.č. 1099/18	
Výměra pozemků	39.951 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	2 077 452,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům (2 077 452,- Kč / 2 = 1 038 726,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	1 039 000,- Kč

C) Nemovité věci evidované na LV č. 425, k.ú. Modřišice

Pozemky p.č. 131/8, p.č. 138/2, p.č. 139, p.č. 140/2, p.č. 143, p.č. 146/1, p.č. 146/2, p.č. 147, p.č. 148, p.č. 149/6, p.č. 218/1, p.č. 327, p.č. 328/1, p.č. 328/2, p.č. 328/3, p.č. 336, p.č. 337, p.č. 338, p.č. 339, p.č. 356, p.č. 387/2, p.č. 390, p.č. 391, p.č. 400, p.č. 401, p.č. 402, p.č. 407, p.č. 425/10, p.č. 425/19, p.č. 500/13, p.č. 500/15, p.č. 500/16, p.č. 500/17, p.č. 512/1, p.č. 517, p.č. 518, p.č. 520/1, p.č. 521/1, p.č. 529, p.č. 534/1, p.č. 534/2, p.č. 534/3, p.č. 535, p.č. 539, p.č. 564, p.č. 695/1, p.č. 700/3, p.č. 714/7, p.č. 714/8, p.č. 816, p.č. 817, p.č. 818, p.č. 827/2, p.č. 831/1, p.č. 831/3, p.č. 832/1, p.č. 832/2, p.č. 833, p.č. 834/1, p.č. 837/1, p.č. 837/2, p.č. 838, p.č. 841/10, p.č. 888/4, p.č. 888/5, p.č. 888/8, p.č. 888/17, p.č. 1089/4, p.č. 1089/6, p.č. 1099/4, p.č. 1099/7 a p.č. 1099/8	
Výměra pozemků	226.294 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	11 767 288,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	11 767 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

D) Nemovitě věci evidované na LV č. 426, k.ú. Modřišice

Pozemky p.č. 843/1, p.č. 862/1 a p.č. 1062/5	
Výměra pozemků	6.848 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	356 096,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům (356 096,- Kč / 2 = 178 048,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	178 000,- Kč

E) Nemovitě věci evidované na LV č. 483, k.ú. Modřišice

Pozemek p.č. 1062/7	
Výměra pozemku	98 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	5 096,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2451/10830 k pozemku (5 096,- Kč / 10830 * 2451 = 1 153,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 000,- Kč

F) Nemovitě věci evidované na LV č. 485, k.ú. Modřišice

Pozemek p.č. 888/23	
Výměra pozemku	2.385 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	124 020,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2451/10830 k pozemku (124 020,- Kč / 10830 * 2451 = 28 067,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k pozemku činí (zaokrouhleno):	28 000,- Kč

G) Nemovitě věci evidované na LV č. 600, k.ú. Ohrazenice u Turnova

Pozemky p.č. 612/2 a p.č. 1193	
Výměra pozemků	8.565 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	445 380,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	445 000,- Kč

H) Nemovitě věci evidované na LV č. 595, k.ú. Přepře u Turnova

Pozemek p.č. 284/2	
Výměra pozemku	1.586 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	540,- Kč
Obvyklá cena pozemku	856 440,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	856 000,- Kč

Pozemky p.č. 195/2, p.č. 236, p.č. 238, p.č. 239, p.č. 240/1, p.č. 270/1, p.č. 271/17, p.č. 271/18, p.č. 843, p.č. 877, p.č. 878, p.č. 879/1, p.č. 880, p.č. 881/1, p.č. 903, p.č. 907, p.č. 910, p.č. 911, p.č. 913, p.č. 914/1, p.č. 914/2, p.č. 914/3, p.č. 925, p.č. 926/1, p.č. 926/2, p.č. 932, p.č. 933, p.č. 934, p.č. 947/3, p.č. 952/1, p.č. 952/2, p.č. 957/6, p.č. 960/5, p.č. 968/1, p.č. 968/2, p.č. 968/3, p.č. 972, p.č. 973, p.č. 975/1, p.č. 975/2, p.č. 976, p.č. 978, p.č. 1127/4	
Výměra pozemků	193.323 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	10 052 796,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	10 053 000,- Kč

Pozemek p.č. 228/25	
Výměra části pozemku v ÚP „plochy změn PK - plochy veřejných prostranství - komunikace“	300 m ²
Výměra zbývajících částí pozemku „pole, louka“	1.879 m ²
Obvyklá cena části pozemku „komunikace“ za m ² stanovena komparativní metodou	400,- Kč
Obvyklá cena části „komunikace“ pozemku činí (zaokrouhleno):	120 000,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí (zaokrouhleno):	98 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 228/25: (120 000,- Kč + 98 000,- Kč = 218 000,- Kč)	218 000,- Kč

Pozemek p.č. 284/1	
Výměra části pozemku v ÚP „plochy změn PK - plochy veřejných prostranství - komunikace“	1.012 m ²
Výměra části pozemku v ÚP „plochy změn SO - plochy smíšené obytné“	1.200 m ²
Výměra části pozemku v ÚP „plochy změn DD - plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava“	4.626 m ²
Výměra části pozemku v ÚP „plochy změn SK - plochy smíšené komerční“	6.789 m ²
Obvyklá cena části pozemku „komunikace“ za m ² stanovena komparativní metodou	400,- Kč
Obvyklá cena části „komunikace“ pozemku činí (zaokrouhleno):	405 000,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „bydlení“ za m ² stanovena komparativní metodou	786,- Kč
Obvyklá cena části „bydlení“ pozemku činí (zaokrouhleno):	943 000,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „drážní doprava“ za m ² stanovena komparativní metodou	540,- Kč
Obvyklá cena části „drážní doprava“ pozemku činí (zaokrouhleno):	2 498 000,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „komerční“ za m ² stanovena komparativní metodou	1 041,- Kč
Obvyklá cena části „komerční“ pozemku činí (zaokrouhleno):	7 067 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 284/1: 405 000,- Kč + 943 000,- Kč + 2 498 000,- Kč + 7 067 000,- Kč = 10 913 000,- Kč	10 913 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:856 000,- + 10 053 000,- + 218 000,- + 10 913 000,- = **22 040 000,- Kč**

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 328, k.ú. Všeň

Pozemek p.č. 2371	
Výměra pozemku	5.769 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	299 988,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (299 988,- Kč / 2 = 149 994,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku činí (zaokrouhleno):	150 000,- Kč

J) Nemovitě věci evidované na LV č. 612, k.ú. Vyskeř

Pozemky p.č. 3130, p.č. 3132, p.č. 3133, p.č. 3134, p.č. 3135, p.č. 3448, p.č. 3450, p.č. 3454, p.č. 3456, p.č. 3457, p.č. 3458, p.č. 3459, p.č. 3460, p.č. 3461, p.č. 3462, p.č. 3463, p.č. 3464, p.č. 3465, p.č. 3466, p.č. 3467, p.č. 3468 a p.č. 3469	
Výměra pozemků	184.295 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	9 583 340,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	9 583 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

K) Nemovitě věci evidované na LV č. 692, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

Pozemky p.č. 246/1 a p.č. 247/1	
Výměra pozemků	7.310 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	52,- Kč
Obvyklá cena pozemků	380 120,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	380 000,- Kč

REKAPITULACE

A) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 207, k.ú. Příšovice určená ze sjednaných cen činí:	593 000,– Kč
B) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 103, k.ú. Modřišice určená ze sjednaných cen činí:	1 039 000,– Kč
C) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 425, k.ú. Modřišice určená ze sjednaných cen činí:	11 767 000,– Kč
D) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 426, k.ú. Modřišice určená ze sjednaných cen činí:	178 000,– Kč
E) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 483, k.ú. Modřišice určená ze sjednaných cen činí:	1 000,– Kč
F) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 485, k.ú. Modřišice určená ze sjednaných cen činí:	28 000,– Kč
G) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 600, k.ú. Ohrazenice u Turnova určená ze sjednaných cen činí:	445 000,– Kč
H) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 595, k.ú. Přepeře u Turnova určená ze sjednaných cen činí:	22 040 000,– Kč
I) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 328 k.ú. Všeň určená ze sjednaných cen činí:	150 000,– Kč
J) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 612, k.ú. Vyskeř určená ze sjednaných cen činí:	9 583 000,– Kč
K) Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 692, k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště určená ze sjednaných cen činí:	380 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	46 204 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 20 000,– 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 16. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 12586/25-67**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

A) nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 572/3** - trvalý travní porost o výměře 2.012 m², pozemku **p.č. 585/1** - trvalý travní porost o výměře 8.733 m² a pozemku **p.č. 969/74** - trvalý travní porost o výměře 661 m², LV č. 207, vše v k.ú. Příšovice, obec Příšovice, okres Liberec.

B) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 419/1** - orná půda o výměře 3.991 m², pozemku **p.č. 419/5** - orná půda o výměře 4.057 m², pozemku **p.č. 478/1** - orná půda o výměře 1.034 m², pozemku **p.č. 478/2** - trvalý travní porost o výměře 3.273 m², pozemku **p.č. 500/14** - trvalý travní porost o výměře 1.101 m², pozemku **p.č. 553/4** - orná půda o výměře 5.410 m², pozemku **p.č. 554/1** - trvalý travní porost o výměře 2.158 m², pozemku **p.č. 554/2** - trvalý travní porost o výměře 790 m², pozemku **p.č. 692** - orná půda o výměře 8.091 m², pozemku **p.č. 695/2** - orná půda o výměře 7.276 m², pozemku **p.č. 723** - orná půda o výměře 2.442 m², pozemku **p.č. 1099/6** - vodní plocha o výměře 242 m² a pozemku **p.č. 1099/18** - vodní plocha o výměře 86 m², LV č. 103, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

C) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 131/8** - orná půda o výměře 5.041 m², pozemku **p.č. 138/2** - trvalý travní porost o výměře 1.873 m², pozemku **p.č. 139** - trvalý travní porost o výměře 212 m², pozemku **p.č. 140/2** - trvalý travní porost o výměře 435 m², pozemku **p.č. 143** - trvalý travní porost o výměře 1.179 m², pozemku **p.č. 146/1** - orná půda o výměře 2.562 m², pozemku **p.č. 146/2** - trvalý travní porost o výměře 205 m², pozemku **p.č. 147** - trvalý travní porost o výměře 374 m², pozemku **p.č. 148** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², pozemku **p.č. 149/6** - trvalý travní porost o výměře 266 m², pozemku **p.č. 218/1** - trvalý travní porost o výměře 6.167 m², pozemku **p.č. 327** - trvalý travní porost o výměře 1.188 m², pozemku **p.č. 328/1** - trvalý travní porost o výměře 3.725 m², pozemku **p.č. 328/2** - trvalý travní porost o výměře 173 m², pozemku **p.č. 328/3** - trvalý travní porost o výměře 14 m², pozemku **p.č. 336** - orná půda o výměře 2.680 m², pozemku **p.č. 337** - orná půda o výměře 3.859 m², pozemku **p.č. 338** - orná půda o výměře 3.969 m², pozemku **p.č. 339** - orná půda o výměře 4.303 m², pozemku **p.č. 356** - orná půda o výměře 10.158 m², pozemku **p.č. 387/2** - orná půda o výměře 13.374 m², pozemku **p.č. 390** - orná půda o výměře 177 m², pozemku **p.č. 391** - orná půda o výměře 2.791 m², pozemku **p.č. 400** - orná půda o výměře 9.179 m², pozemku **p.č. 401** - orná půda o výměře 941 m², pozemku **p.č. 402** - orná půda o výměře 2.987 m², pozemku **p.č. 407** - orná půda o výměře 6.320 m², pozemku **p.č. 425/10** - trvalý travní porost o výměře 3.579 m², pozemku **p.č. 425/19** - trvalý travní porost o výměře 37 m², pozemku **p.č. 500/13** - trvalý travní porost o výměře 358 m², pozemku **p.č. 500/15** - trvalý travní porost o výměře 1.159 m², pozemku **p.č. 500/16** - trvalý travní porost o výměře 246 m², pozemku **p.č. 500/17** - trvalý travní porost o výměře 510 m², pozemku **p.č. 512/1** - orná půda o výměře 6.794 m², pozemku **p.č. 517** - orná půda o výměře 7.446 m², pozemku **p.č. 518** - orná půda o výměře 740 m², pozemku **p.č. 520/1** - orná půda o výměře 642 m², pozemku **p.č. 521/1** - trvalý travní porost o výměře 4.600 m², pozemku **p.č. 529** - trvalý travní porost o výměře 857 m², pozemku **p.č. 534/1** - orná půda o výměře 3.803 m², pozemku **p.č. 534/2** - trvalý travní porost o výměře 3.389 m², pozemku **p.č. 534/3** - trvalý travní porost o výměře 91 m², pozemku **p.č. 535** - orná půda o výměře 22.371 m²,

pozemku **p.č. 539** - orná půda o výměře 4.686 m², pozemku **p.č. 564** - orná půda o výměře 2.323 m², pozemku **p.č. 695/1** - orná půda o výměře 7.135 m², pozemku **p.č. 700/3** - orná půda o výměře 7.160 m², pozemku **p.č. 714/7** - orná půda o výměře 544 m², pozemku **p.č. 714/8** - orná půda o výměře 1.611 m², pozemku **p.č. 816** - orná půda o výměře 7.150 m², pozemku **p.č. 817** - orná půda o výměře 1.233 m², pozemku **p.č. 818** - orná půda o výměře 140 m², pozemku **p.č. 827/2** - trvalý travní porost o výměře 94 m², pozemku **p.č. 831/1** - orná půda o výměře 7.084 m², pozemku **p.č. 831/3** - orná půda o výměře 497 m², pozemku **p.č. 832/1** - trvalý travní porost o výměře 227 m², pozemku **p.č. 832/2** - trvalý travní porost o výměře 133 m², pozemku **p.č. 833** - trvalý travní porost o výměře 362 m², pozemku **p.č. 834/1** - trvalý travní porost o výměře 7.235 m², pozemku **p.č. 837/1** - orná půda o výměře 9184 m², pozemku **p.č. 837/2** - orná půda o výměře 8.630 m², pozemku **p.č. 838** - orná půda o výměře 1.028 m², pozemku **p.č. 841/10** - orná půda o výměře 10.278 m², pozemku **p.č. 888/4** - trvalý travní porost o výměře 1.805 m², pozemku **p.č. 888/5** - trvalý travní porost o výměře 1.803 m², pozemku **p.č. 888/8** - trvalý travní porost o výměře 1.442 m², pozemku **p.č. 888/17** - trvalý travní porost o výměře 1.443 m², pozemku **p.č. 1089/4** - vodní plocha o výměře 178 m², pozemku **p.č. 1089/6** - vodní plocha o výměře 236 m², pozemku **p.č. 1099/4** - vodní plocha o výměře 199 m², pozemku **p.č. 1099/7** - vodní plocha o výměře 214 m² a pozemku **p.č. 1099/8** - vodní plocha o výměře 105 m², LV č. 425, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

D) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 843/1** - trvalý travní porost o výměře 2.298 m², pozemku **p.č. 862/1** - trvalý travní porost o výměře 3.872 m² a pozemku **p.č. 1062/5** - trvalý travní porost o výměře 678 m², LV č. 426, vše v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

E) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1062/7** - ostatní plocha o výměře 98 m², LV č. 483, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

F) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2451/10830 k nemovité věci - pozemku **p.č. 888/23** - trvalý travní porost o výměře 2.385 m², LV č. 485, v k.ú. Modřišice, obec Modřišice, okres Semily.

G) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 612/2** - orná půda o výměře 1.161 m² a pozemku **p.č. 1193** - orná půda o výměře 7.404 m², LV č. 600, vše v k.ú. Ohrazenice u Turnova, obec Ohrazenice, okres Semily.

H) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 195/2** - orná půda o výměře 2.190 m², pozemku **p.č. 228/25** - orná půda o výměře 2.179 m², pozemku **p.č. 236** - trvalý travní porost o výměře 789 m², pozemku **p.č. 238** - trvalý travní porost o výměře 393 m², pozemku **p.č. 239** - ostatní plocha o výměře 1.817 m², pozemku **p.č. 240/1** - orná půda o výměře 11.579 m², pozemku **p.č. 270/1** - orná půda o výměře 1.595 m², pozemku **p.č. 271/17** - orná půda o výměře 3.975 m², pozemku **p.č. 271/18** - orná půda o výměře 2.682 m², pozemku **p.č. 284/1** - orná půda o výměře 13.627 m², pozemku **p.č. 284/2** - orná půda o výměře 1.586 m², pozemku **p.č. 843** - orná půda o výměře 5.627 m², pozemku **p.č. 877** - trvalý travní porost o výměře 189 m², pozemku **p.č. 878** - orná půda o výměře 1.326 m², pozemku **p.č. 879/1** - trvalý travní porost o výměře 464 m², pozemku **p.č. 880** - orná půda o výměře 4.631 m², pozemku **p.č. 881/1** - trvalý travní porost o výměře 2.002 m², pozemku **p.č. 903** - trvalý travní porost o výměře 7.679 m², pozemku **p.č. 907** - trvalý travní porost o výměře 5.225 m², pozemku **p.č. 910** - trvalý travní porost o výměře 2.242 m², pozemku **p.č. 911** - trvalý travní porost o výměře 4.091 m², pozemku **p.č. 913** - trvalý travní porost o výměře 4.177 m², pozemku **p.č. 914/1** - orná půda o výměře 19.329 m², pozemku **p.č. 914/2** - orná půda o

výměře 13.462 m², pozemku **p.č. 914/3** - orná půda o výměře 162 m², pozemku **p.č. 925** - orná půda o výměře 4.579 m², pozemku **p.č. 926/1** - orná půda o výměře 4.480 m², pozemku **p.č. 926/2** - trvalý travní porost o výměře 9 m², pozemku **p.č. 932** - orná půda o výměře 4.733 m², pozemku **p.č. 933** - orná půda o výměře 1.926 m², pozemku **p.č. 934** - orná půda o výměře 1.745 m², pozemku **p.č. 947/3** - trvalý travní porost o výměře 2.998 m², pozemku **p.č. 952/1** - orná půda o výměře 64 m², pozemku **p.č. 952/2** - orná půda o výměře 16 m², pozemku **p.č. 957/6** - trvalý travní porost o výměře 281 m², pozemku **p.č. 960/5** - orná půda o výměře 894 m², pozemku **p.č. 968/1** - orná půda o výměře 13.555 m², pozemku **p.č. 968/2** - trvalý travní porost o výměře 2.074 m², pozemku **p.č. 968/3** - trvalý travní porost o výměře 902 m², pozemku **p.č. 972** - trvalý travní porost o výměře 1.167 m², pozemku **p.č. 973** - orná půda o výměře 34.317 m², pozemku **p.č. 975/1** - orná půda o výměře 4.078 m², pozemku **p.č. 975/2** - orná půda o výměře 3.210 m², pozemku **p.č. 976** - trvalý travní porost o výměře 9.571 m², pozemku **p.č. 978** - trvalý travní porost o výměře 6.664 m² a pozemku **p.č. 1127/4** - orná půda o výměře 434 m², LV č. 595, vše v k.ú. Přepeře u Turnova, obec Přepeře, okres Semily.

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2371** - orná půda o výměře 5.769 m², LV č. 328, v k.ú. Všeň, obec Všeň, okres Semily.

J) nemovitých věcí sestávajících z pozemku **p.č. 3130** - trvalý travní porost o výměře 3.219 m², pozemku **p.č. 3132** - orná půda o výměře 11.979 m², pozemku **p.č. 3133** - orná půda o výměře 18.200 m², pozemku **p.č. 3134** - trvalý travní porost o výměře 9.268 m², pozemku **p.č. 3135** - orná půda o výměře 3.165 m², pozemku **p.č. 3448** - trvalý travní porost o výměře 16.195 m², pozemku **p.č. 3450** - trvalý travní porost o výměře 1.575 m², pozemku **p.č. 3454** - ostatní plocha o výměře 1.299 m², pozemku **p.č. 3456** - trvalý travní porost o výměře 254 m², pozemku **p.č. 3457** - ostatní plocha o výměře 738 m², pozemku **p.č. 3458** - orná půda o výměře 18.812 m², pozemku **p.č. 3459** - trvalý travní porost o výměře 13.382 m², pozemku **p.č. 3460** - orná půda o výměře 18.451 m², pozemku **p.č. 3461** - trvalý travní porost o výměře 5.419 m², pozemku **p.č. 3462** - orná půda o výměře 14.384 m², pozemku **p.č. 3463** - orná půda o výměře 9.141 m², pozemku **p.č. 3464** - orná půda o výměře 3.917 m², pozemku **p.č. 3465** - ostatní plocha o výměře 524 m², pozemku **p.č. 3466** - orná půda o výměře 17.681 m², pozemku **p.č. 3467** - orná půda o výměře 9.946 m², pozemku **p.č. 3468** - trvalý travní porost o výměře 2.782 m², pozemku **p.č. 3469** - orná půda o výměře 3.964 m², LV č. 612, vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

K) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 246/1** - orná půda o výměře 289 m² a pozemku **p.č. 247/1** - orná půda o výměře 7.021 m², LV č. 692, vše v k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště, obec Žďár, okres Mladá Boleslav.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

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

46 204 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřicetšestmilionůdvěstěčtyřitisíc Kč

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

46 184 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřicetšestmilionůjednoosmdesátčtyřitisíc 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.

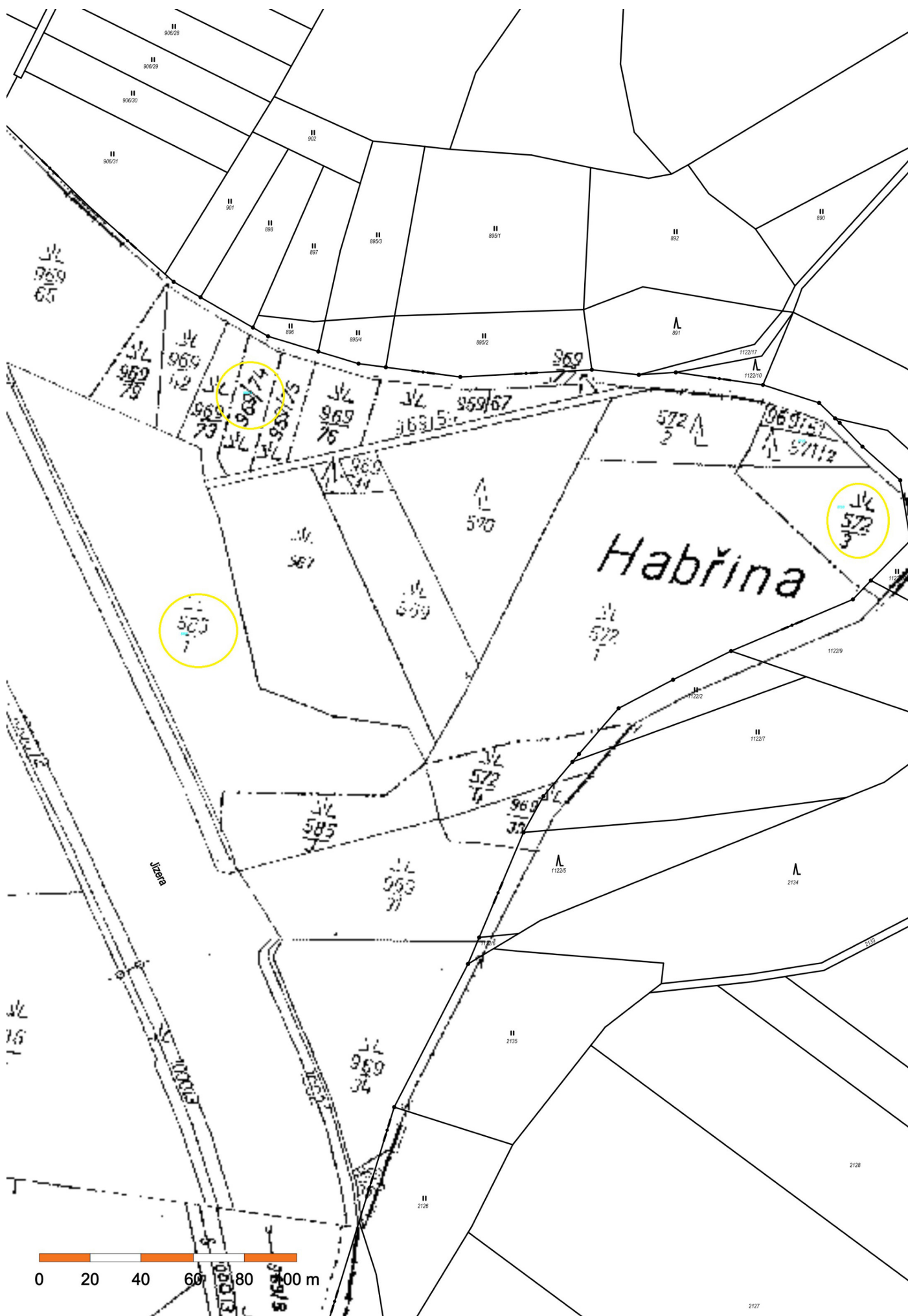
Seznam příloh obsahující celkem 50 stran:

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

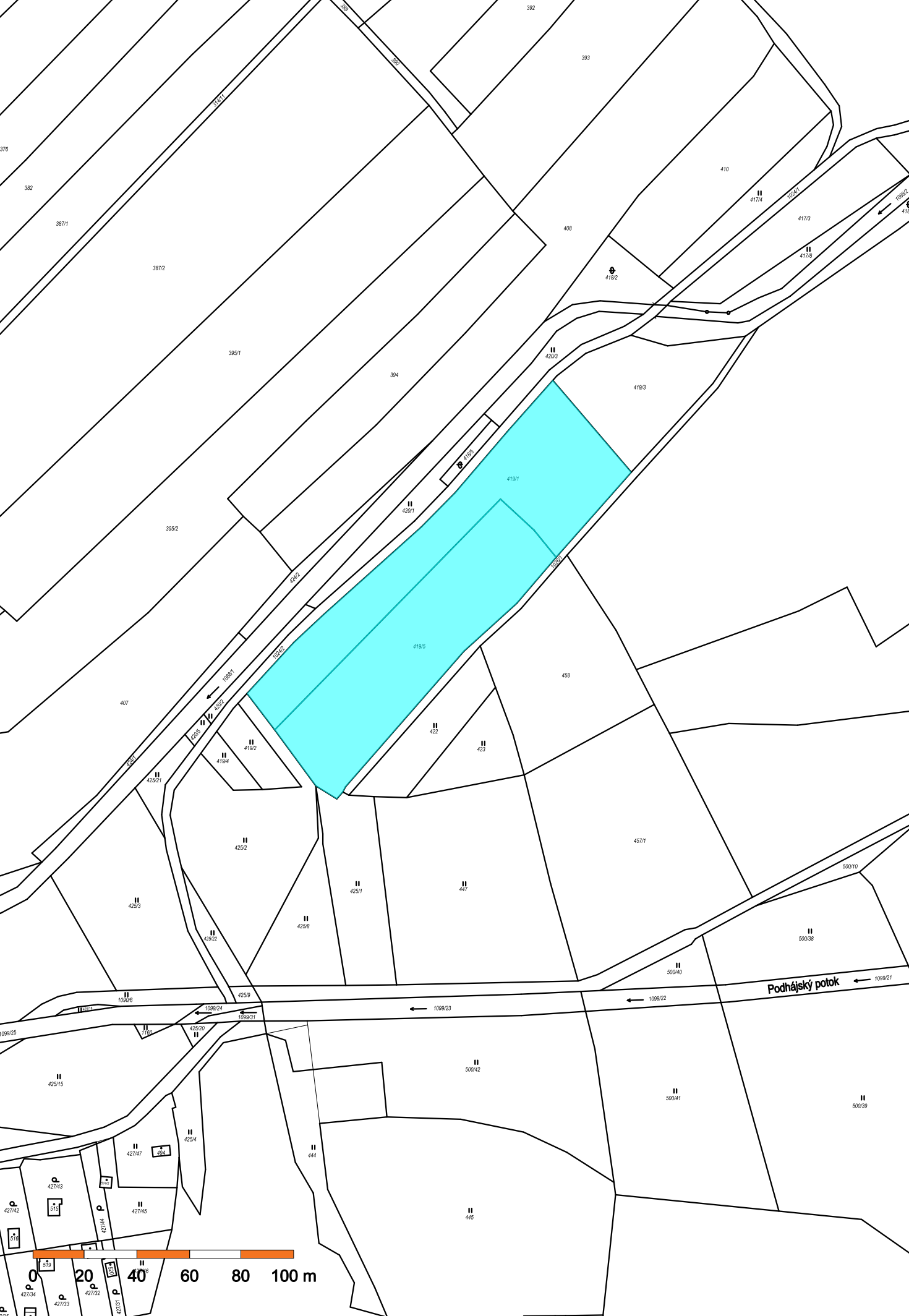
Fotodokumentace





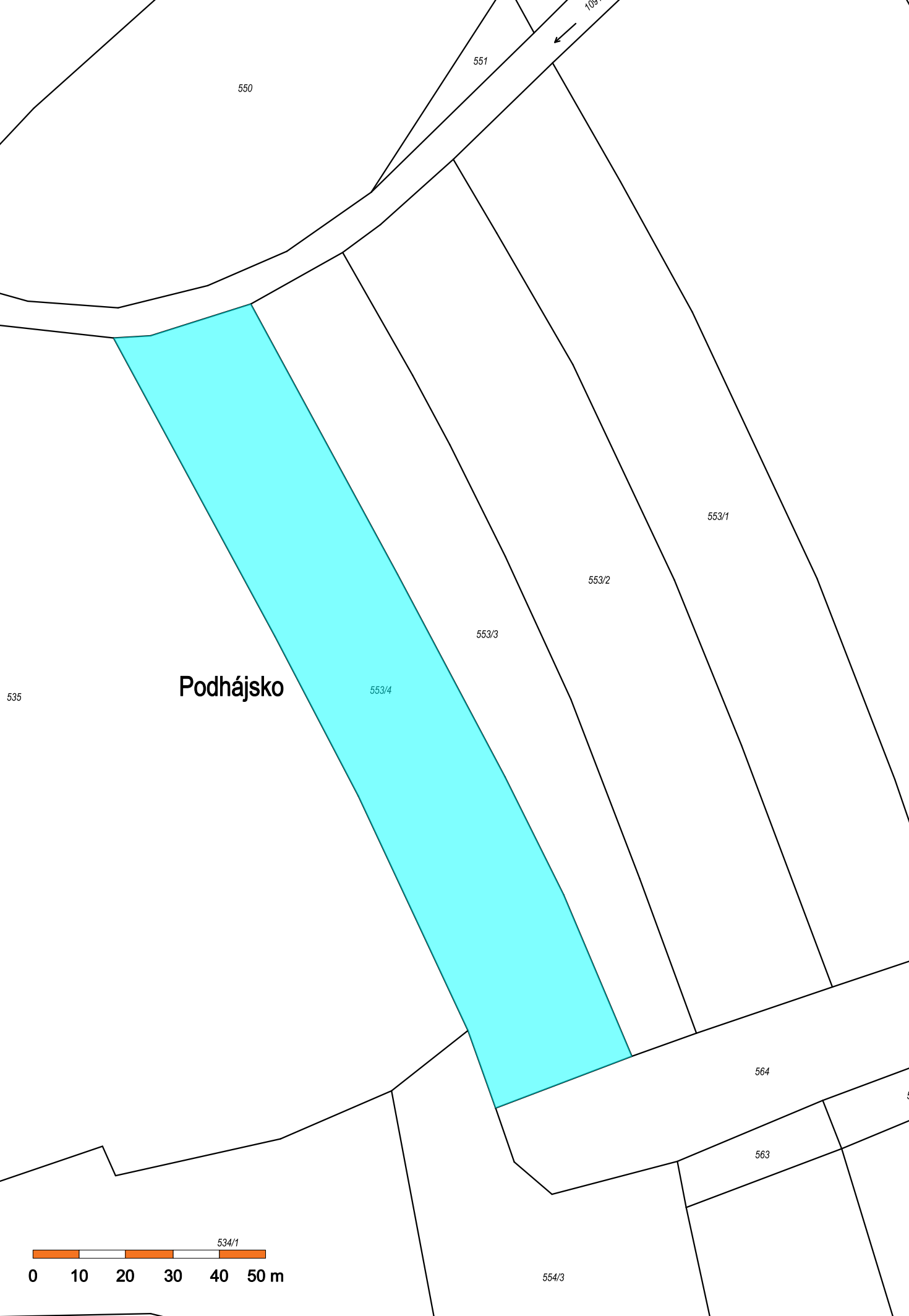
Fotodokumentace











Podhájsko

553/4

553/3

553/2

553/1

551

550

109

564

563

554/3

534/1



0 10 20 30 40 50 m



Nádavek

692

700/3

695/2

695/1

709/2

676

685

709/1

700/1

700/2

698

691

695/4

695/3

611

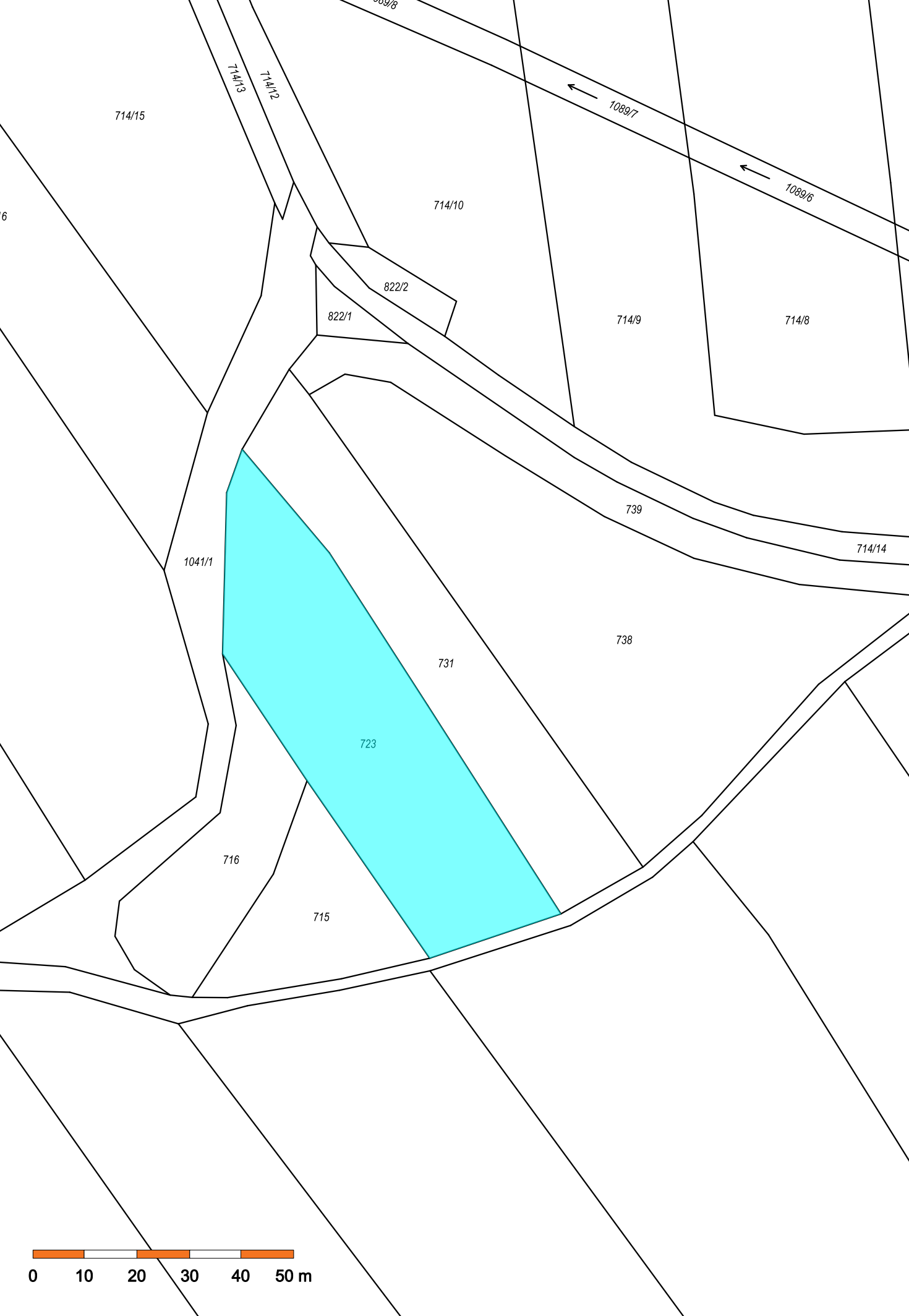
670/2

678

670/1



0 20 40 60 80 100 m



Fotodokumentace









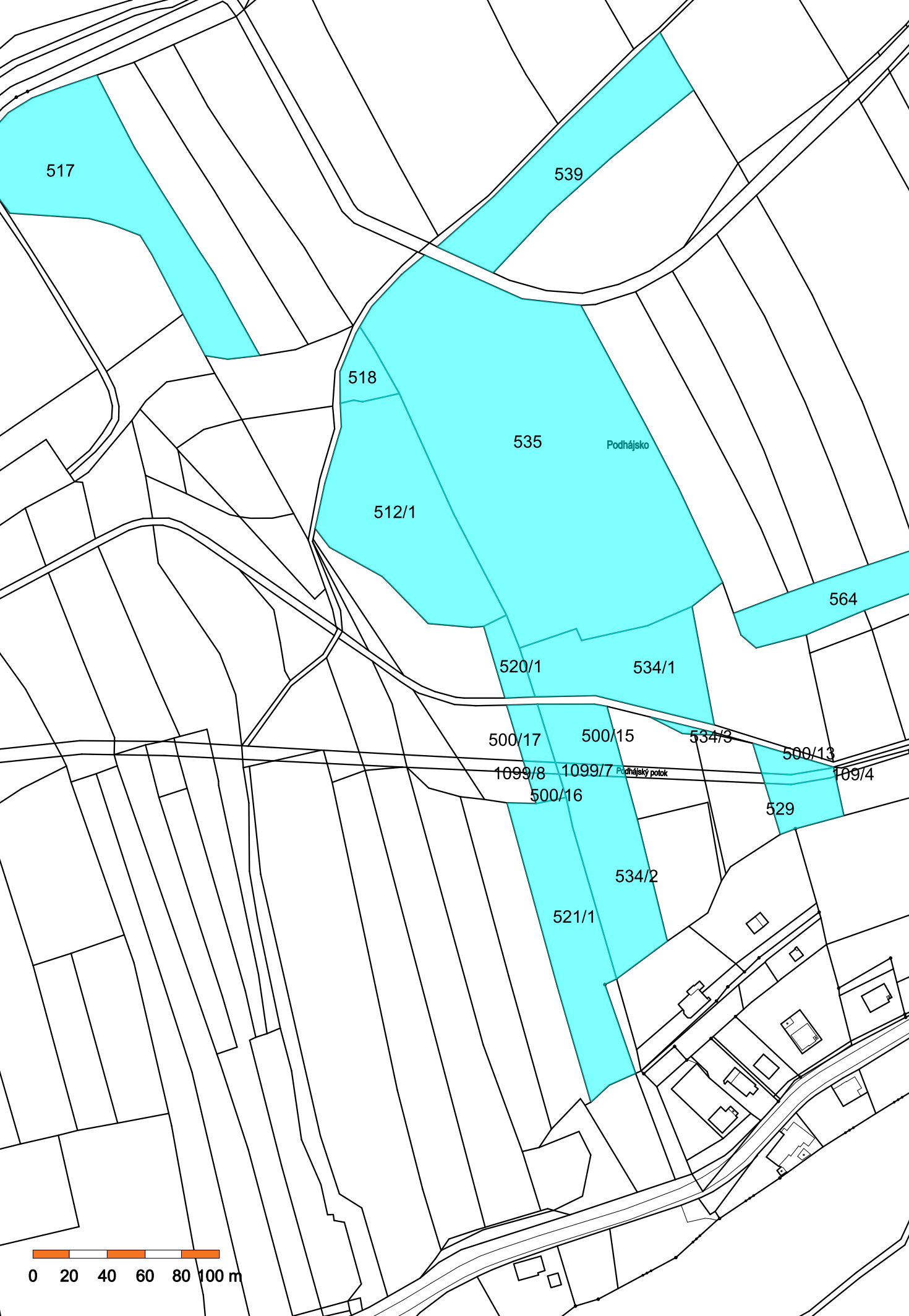


0 10 20 30 40 50 m

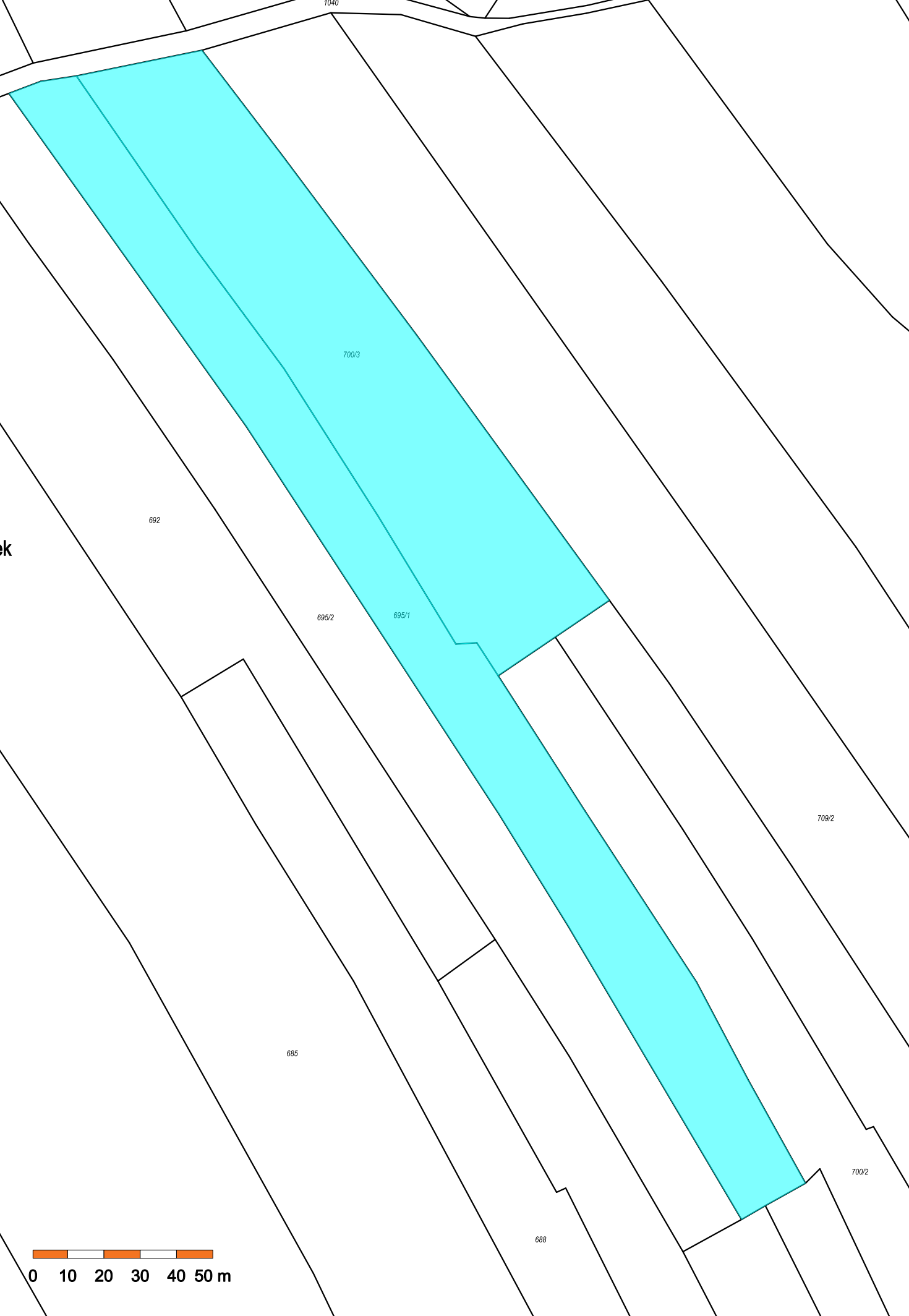












1040

700/3

692

695/2

695/1

709/2

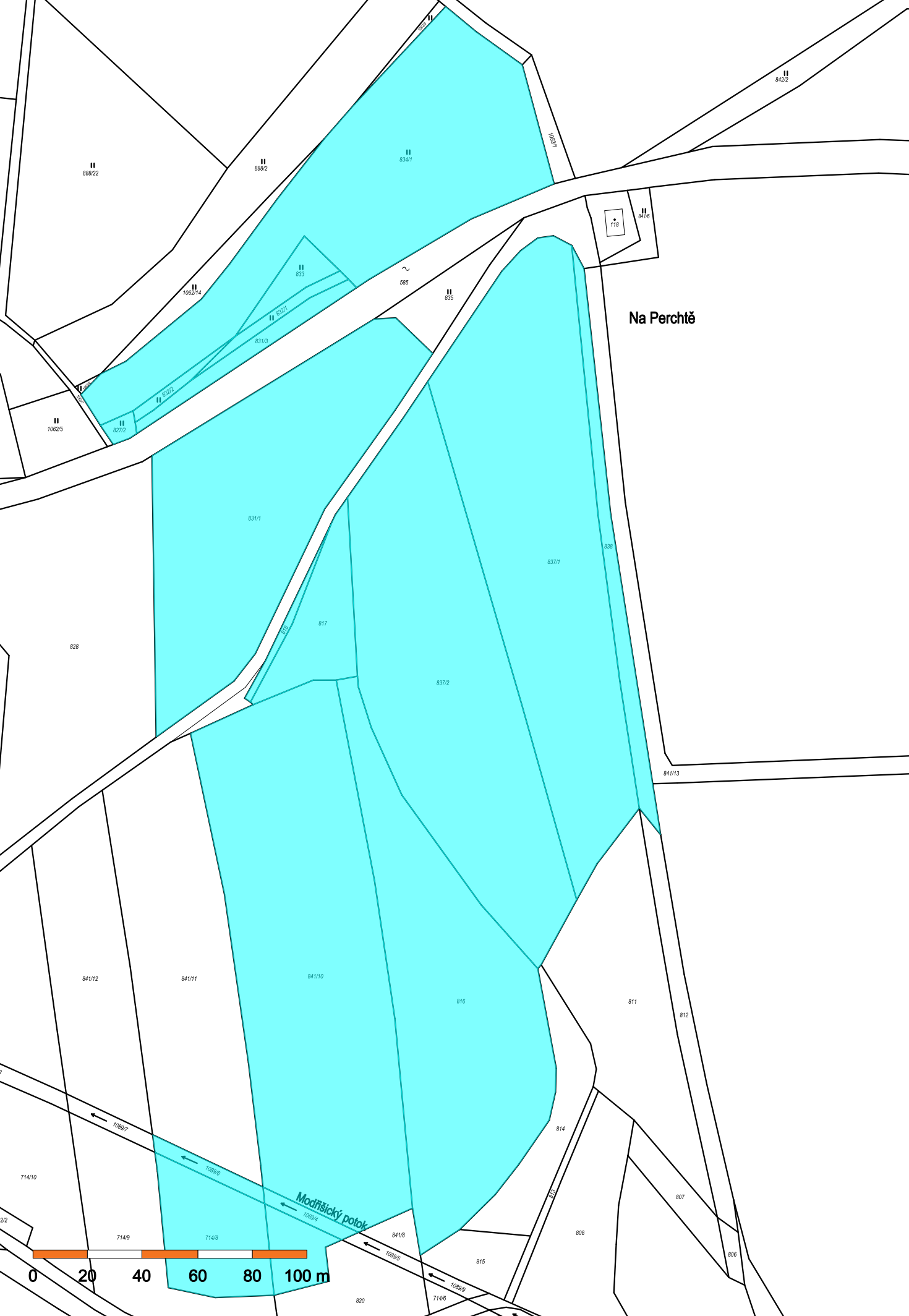
685

688

700/2



0 10 20 30 40 50 m



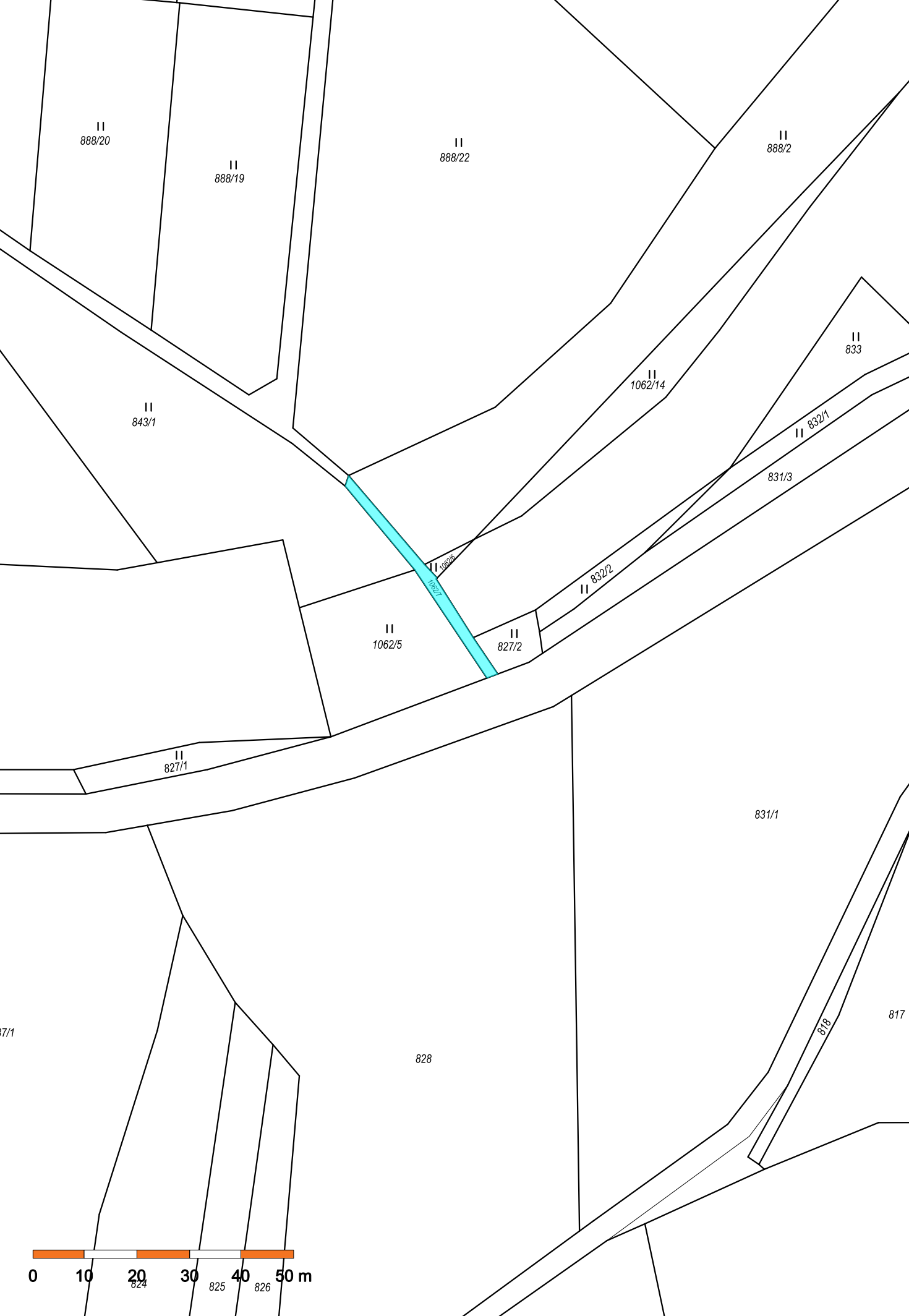
Fotodokumentace





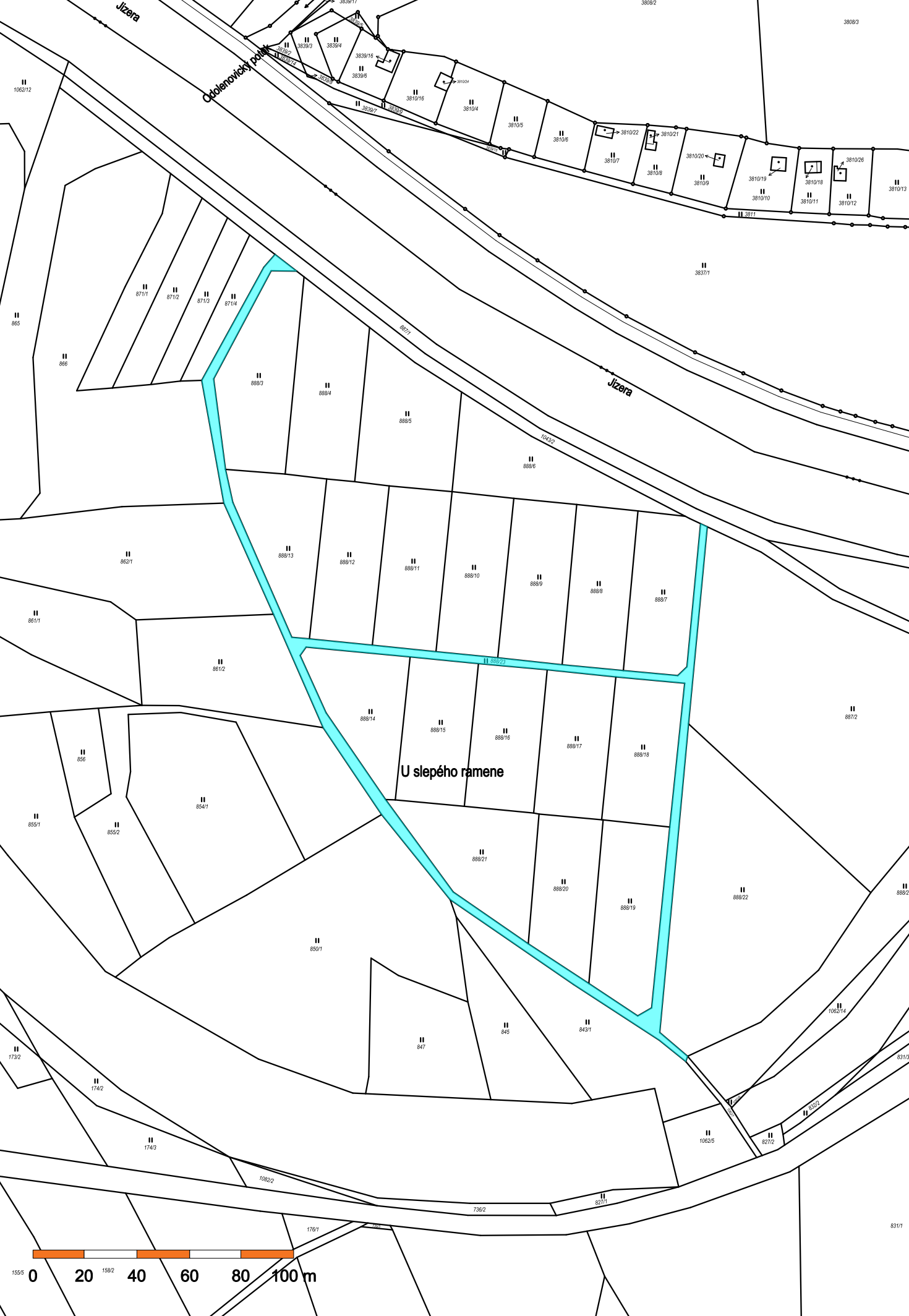
Fotodokumentace





Fotodokumentace

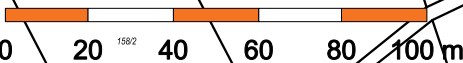




Odelenický potok

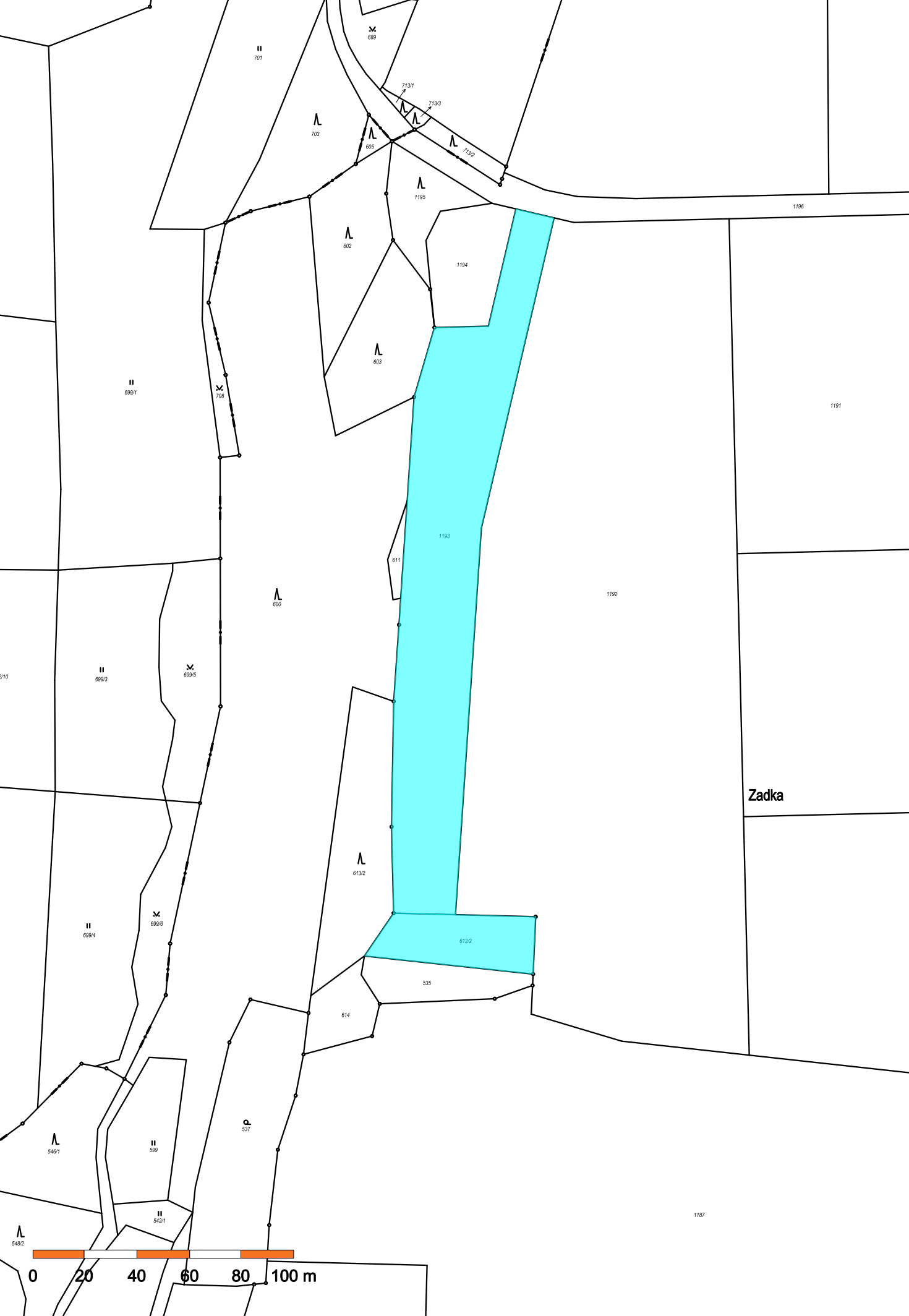
Jizera

U slepého ramene



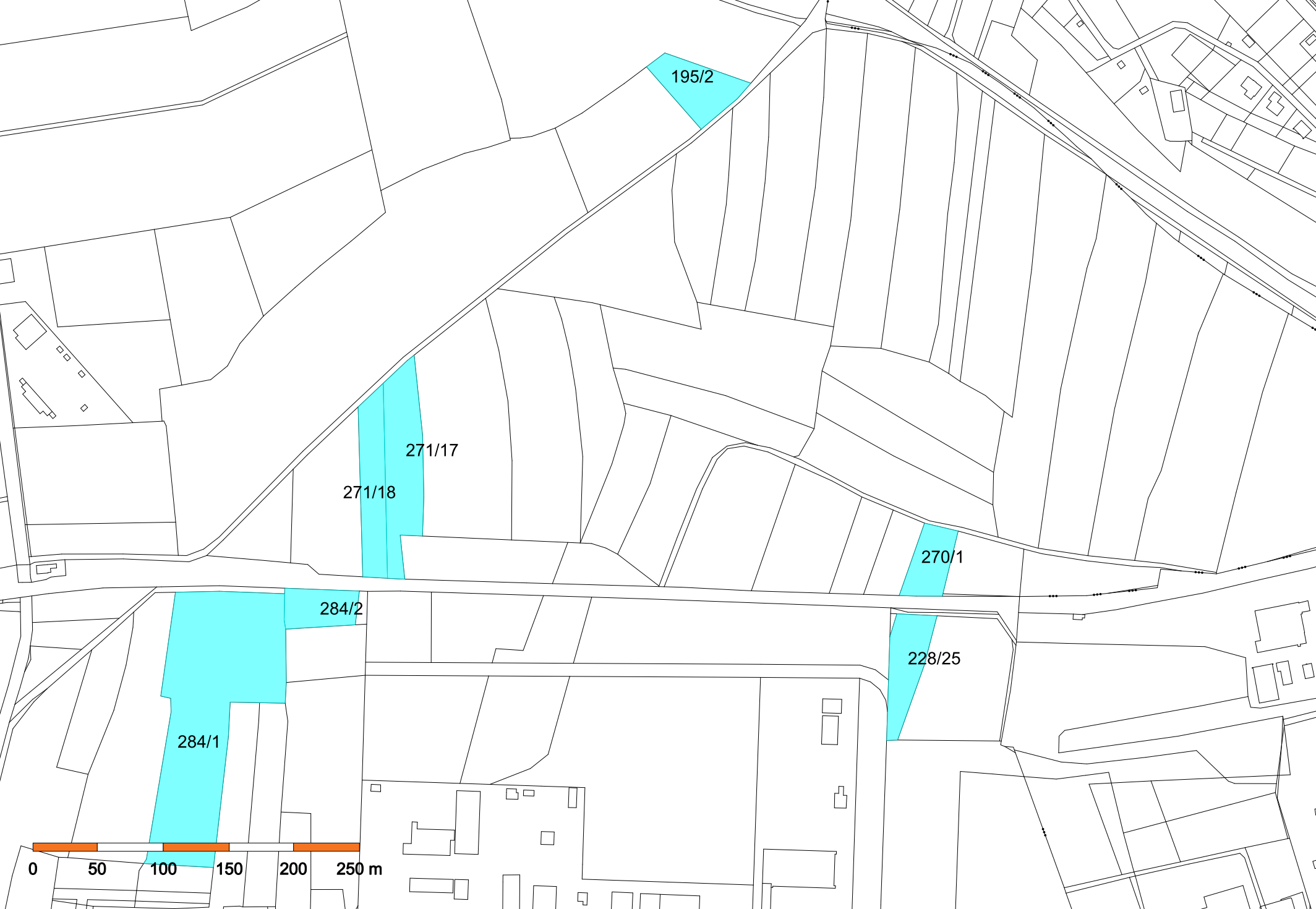
Fotodokumentace





Fotodokumentace





195/2

271/17

271/18

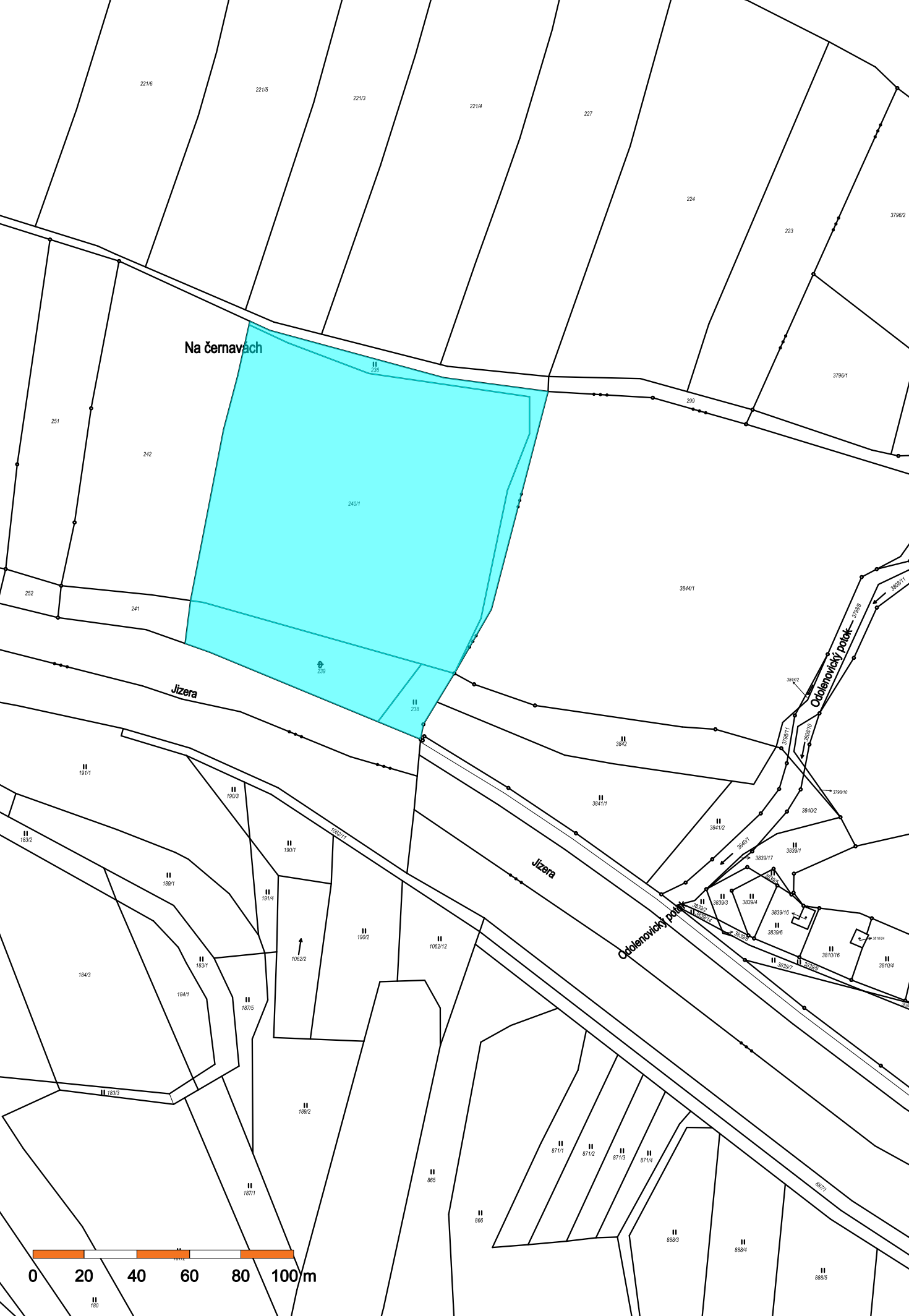
270/1

284/2

284/1

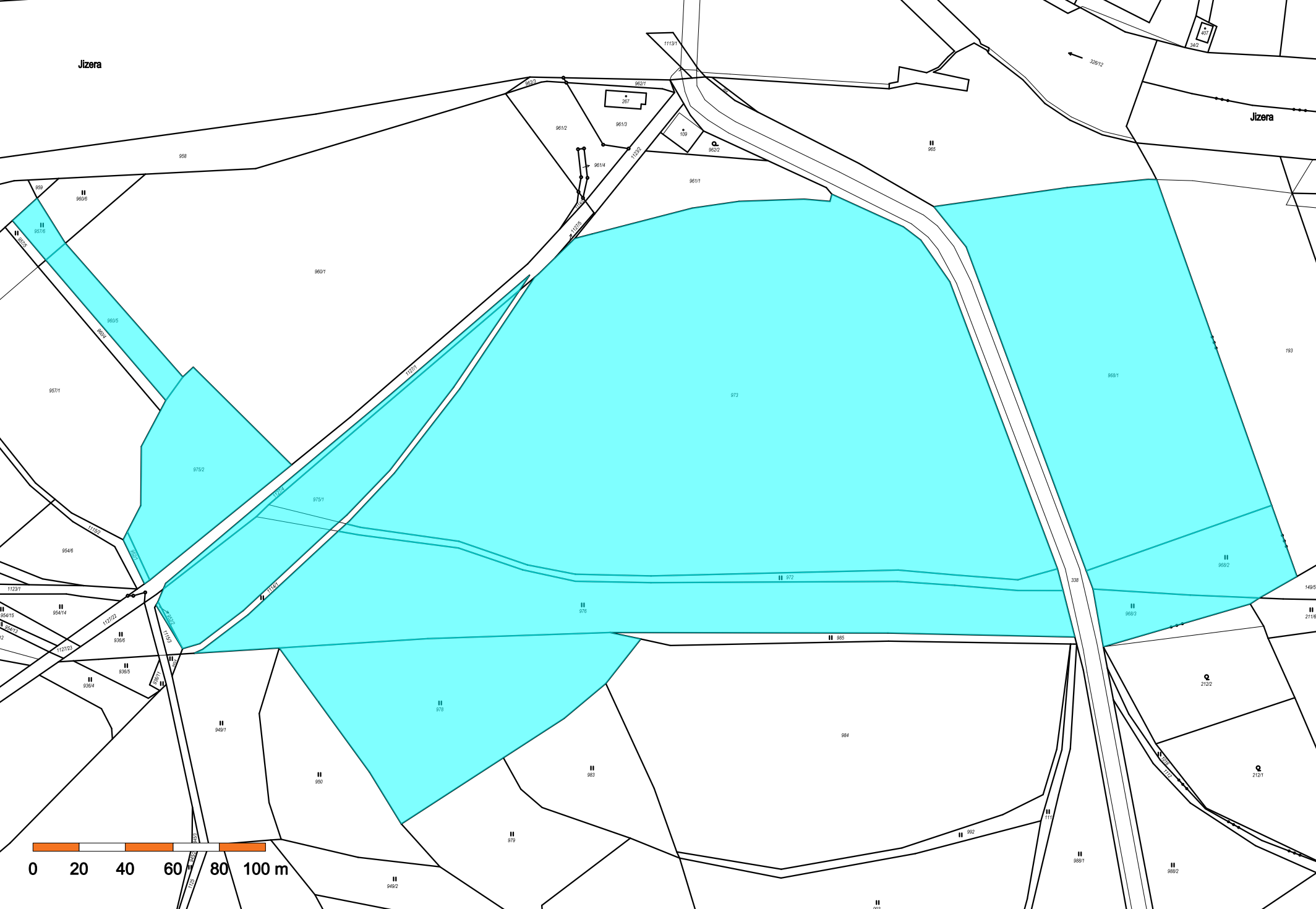
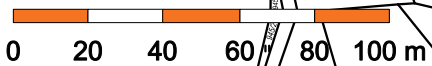
228/25

0 50 100 150 200 250 m

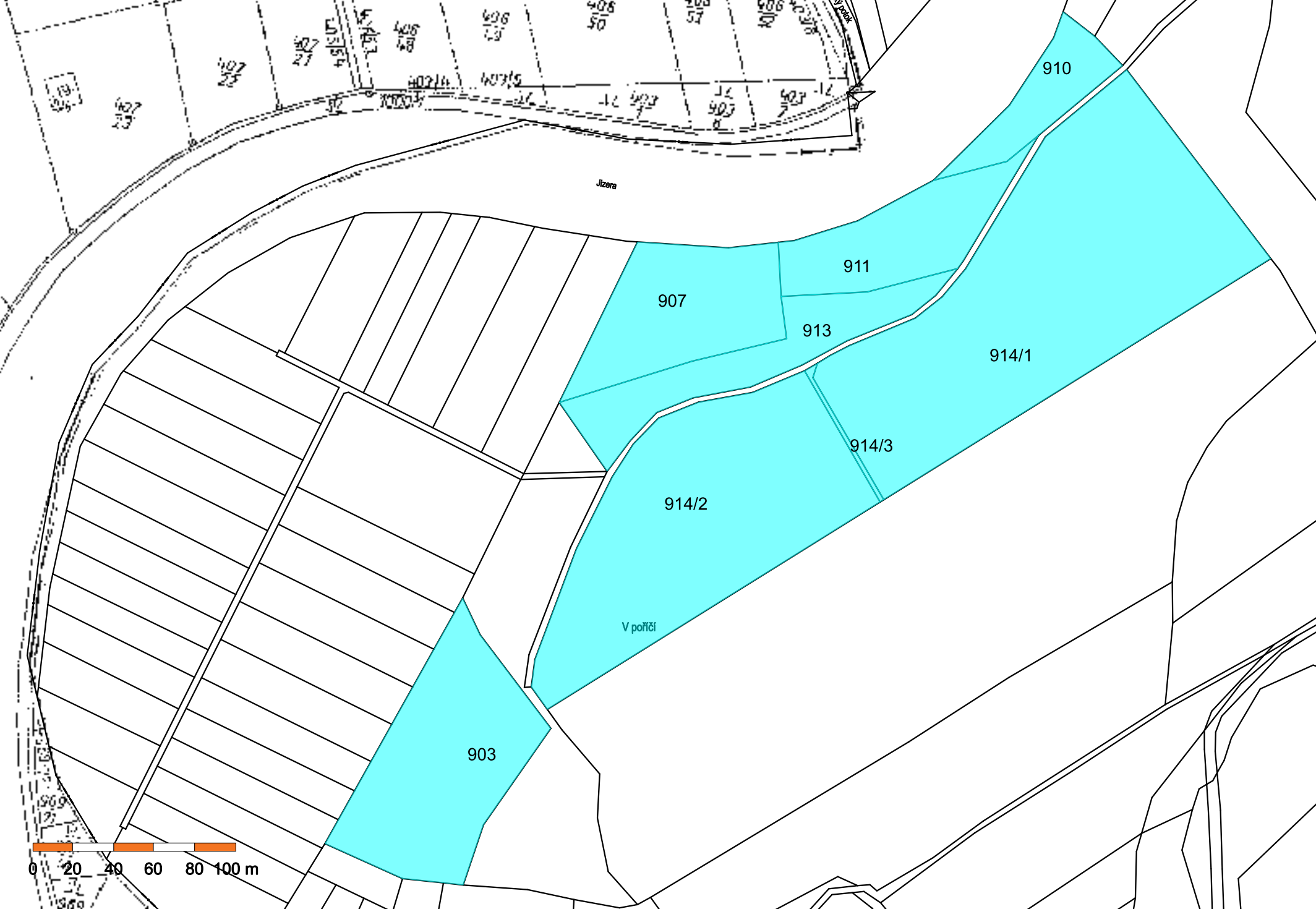
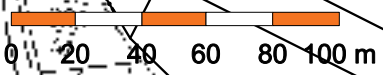


Jizera

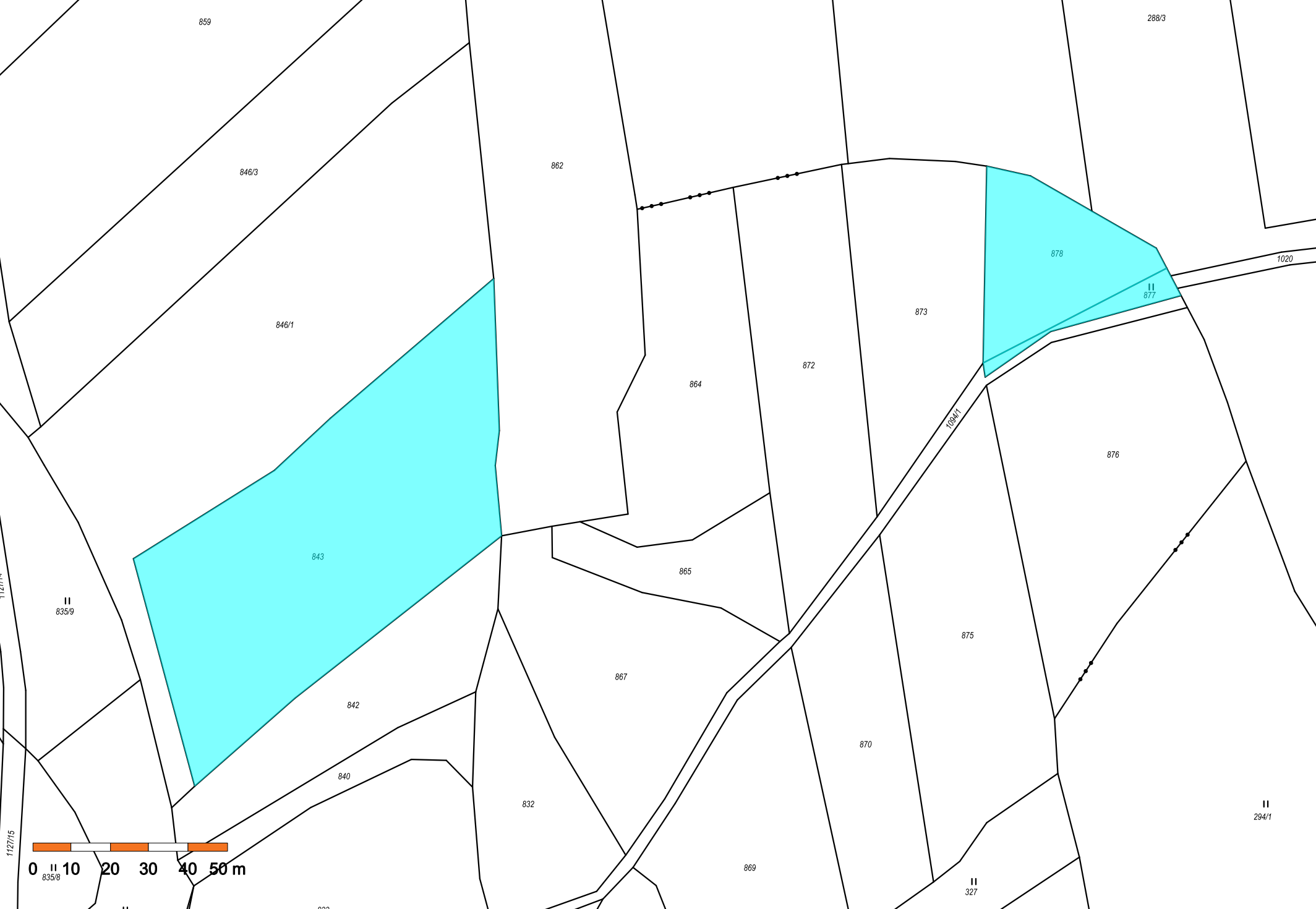
Jizera





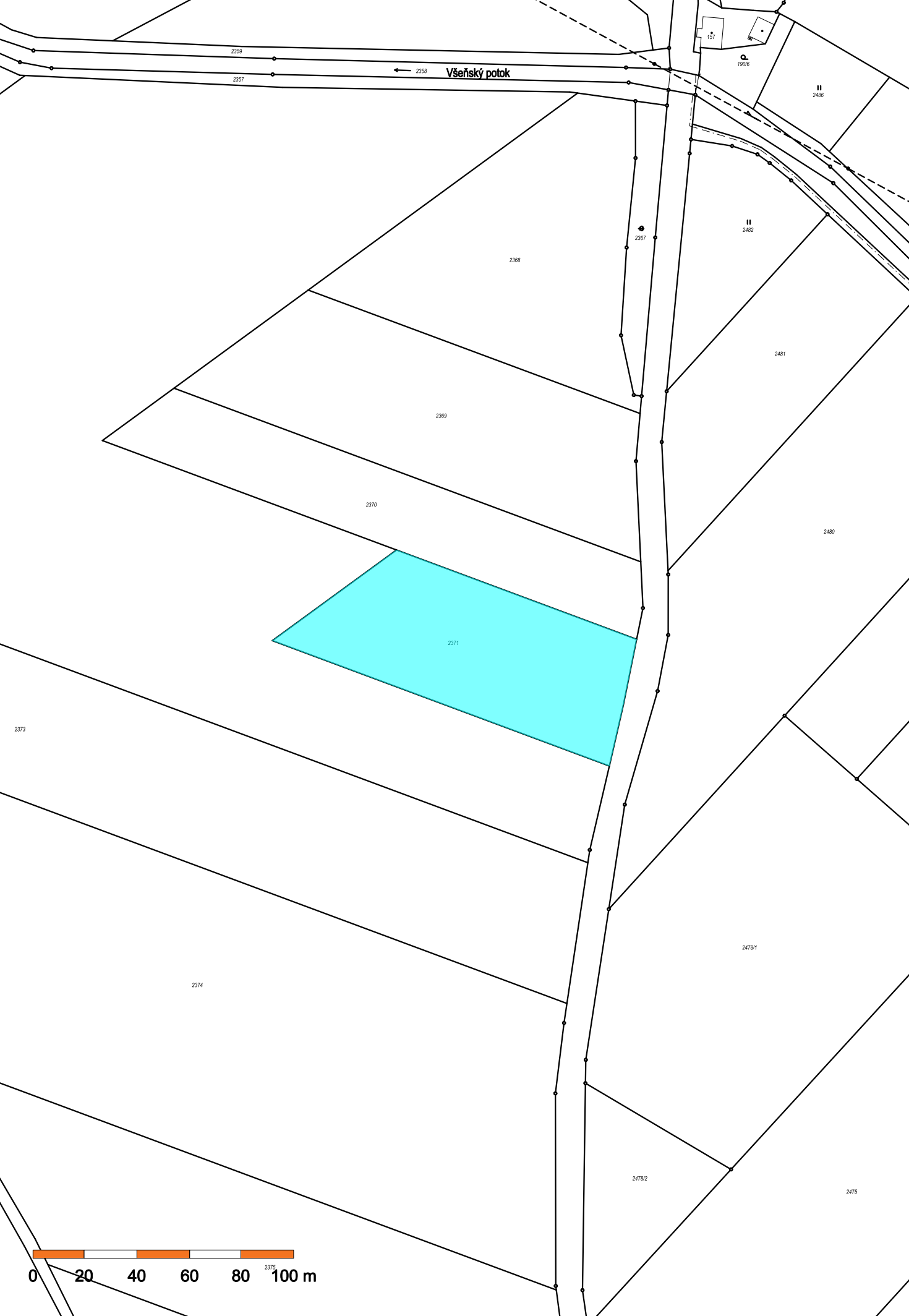






Fotodokumentace





Všeňský potok



2359

2357

2358

157

19016

2486

2462

2481

2480

2368

2369

2370

2371

2373

2374

2478/1

2478/2

2475

2375

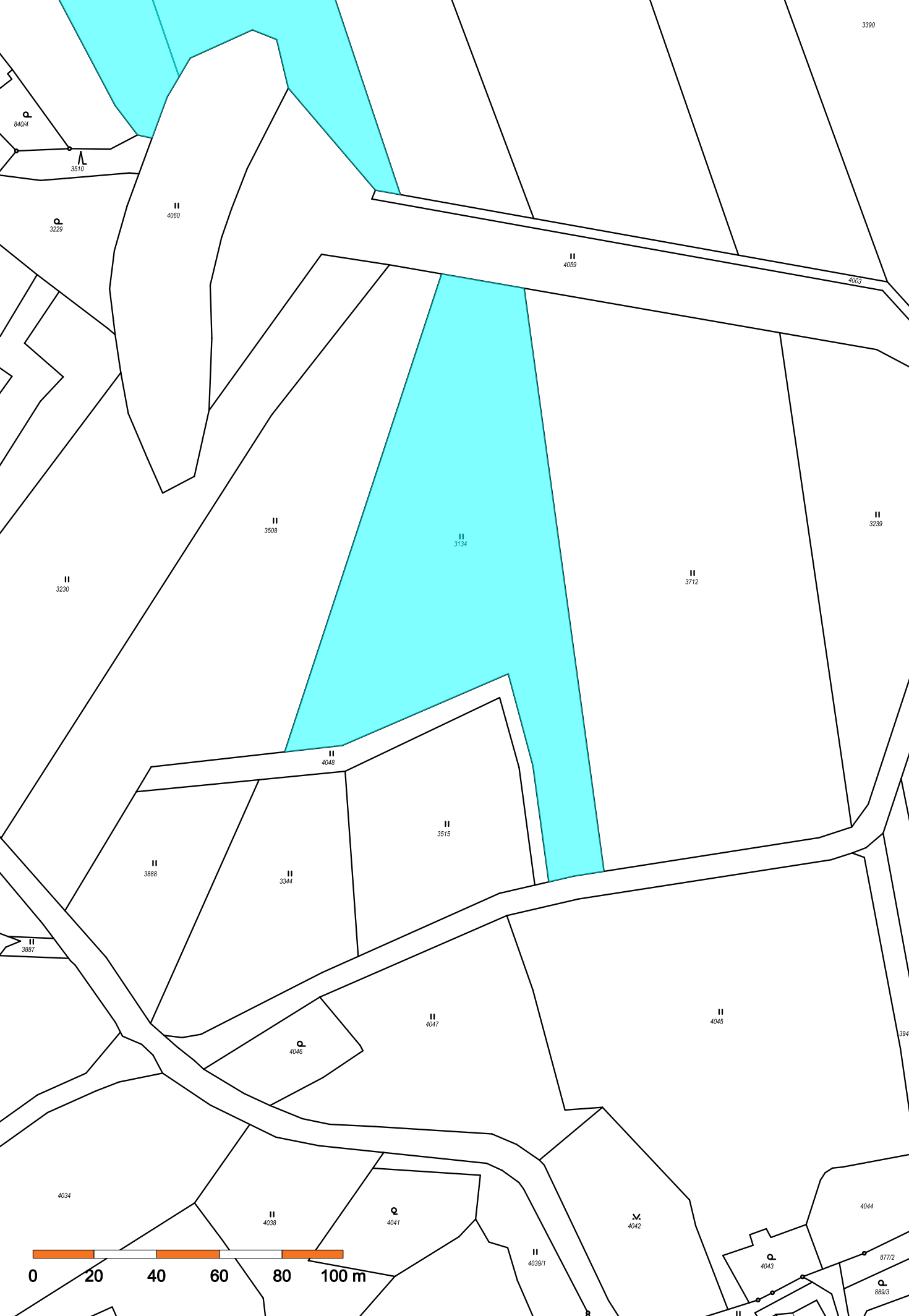


0 20 40 60 80 100 m

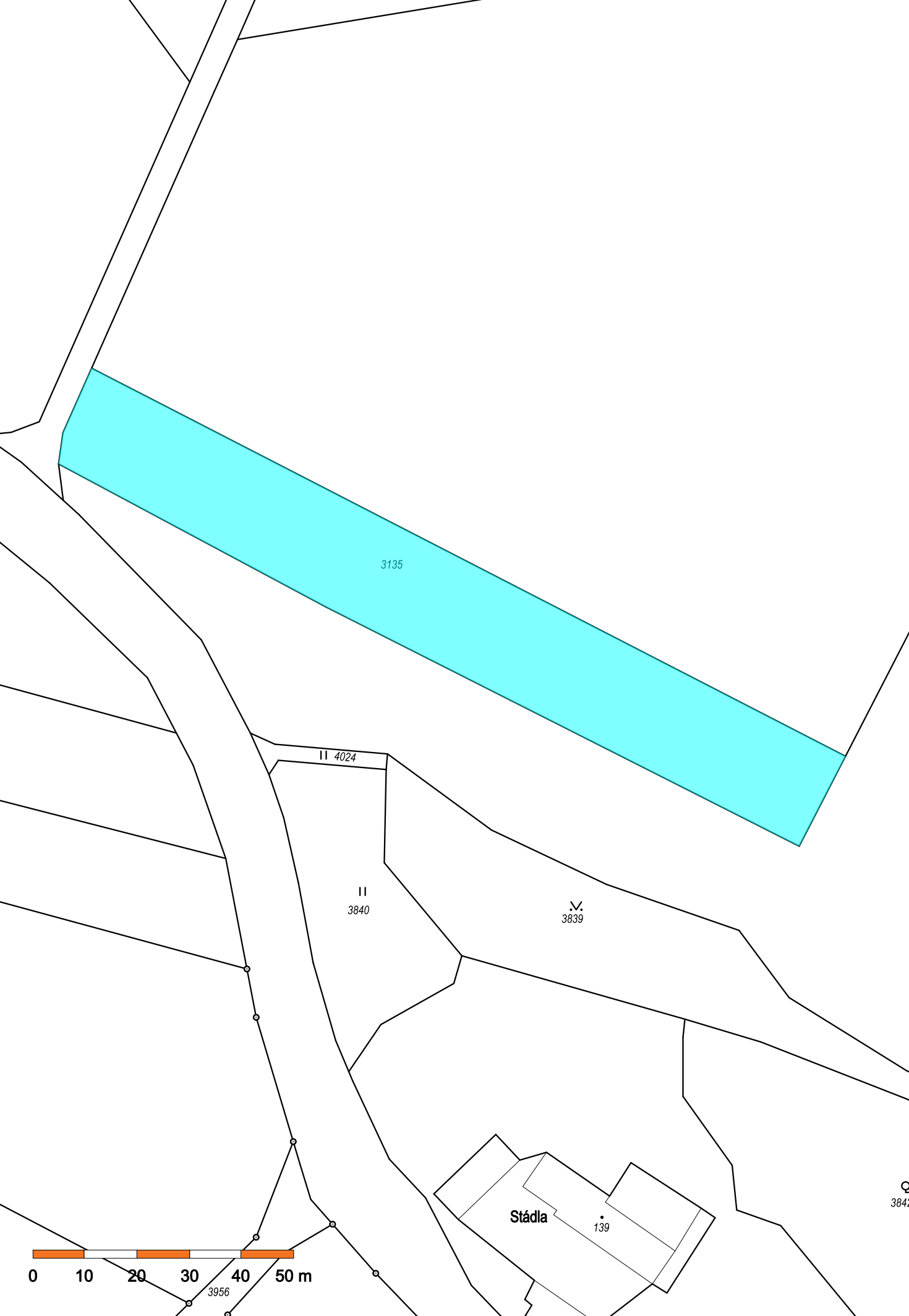
Fotodokumentace

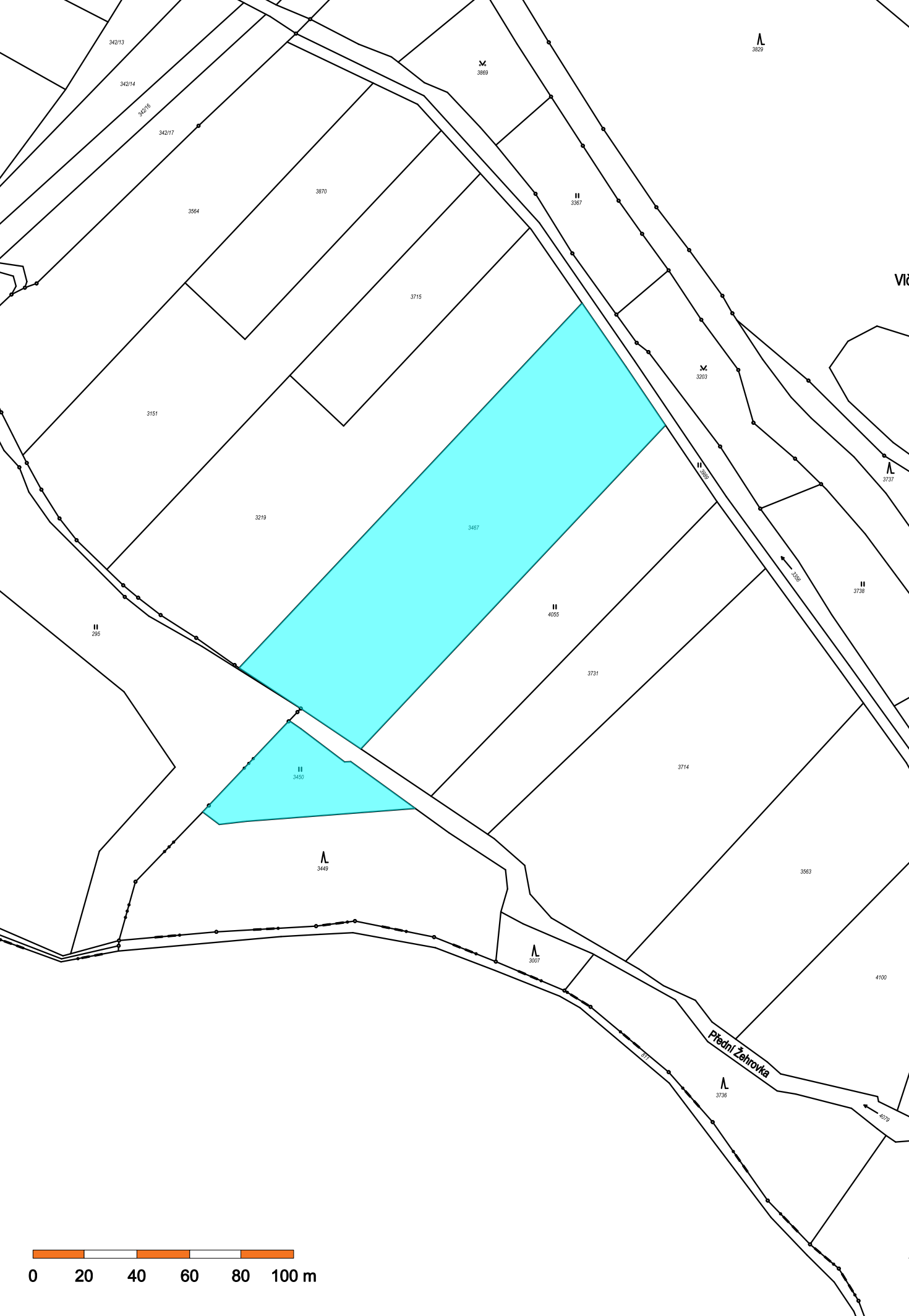




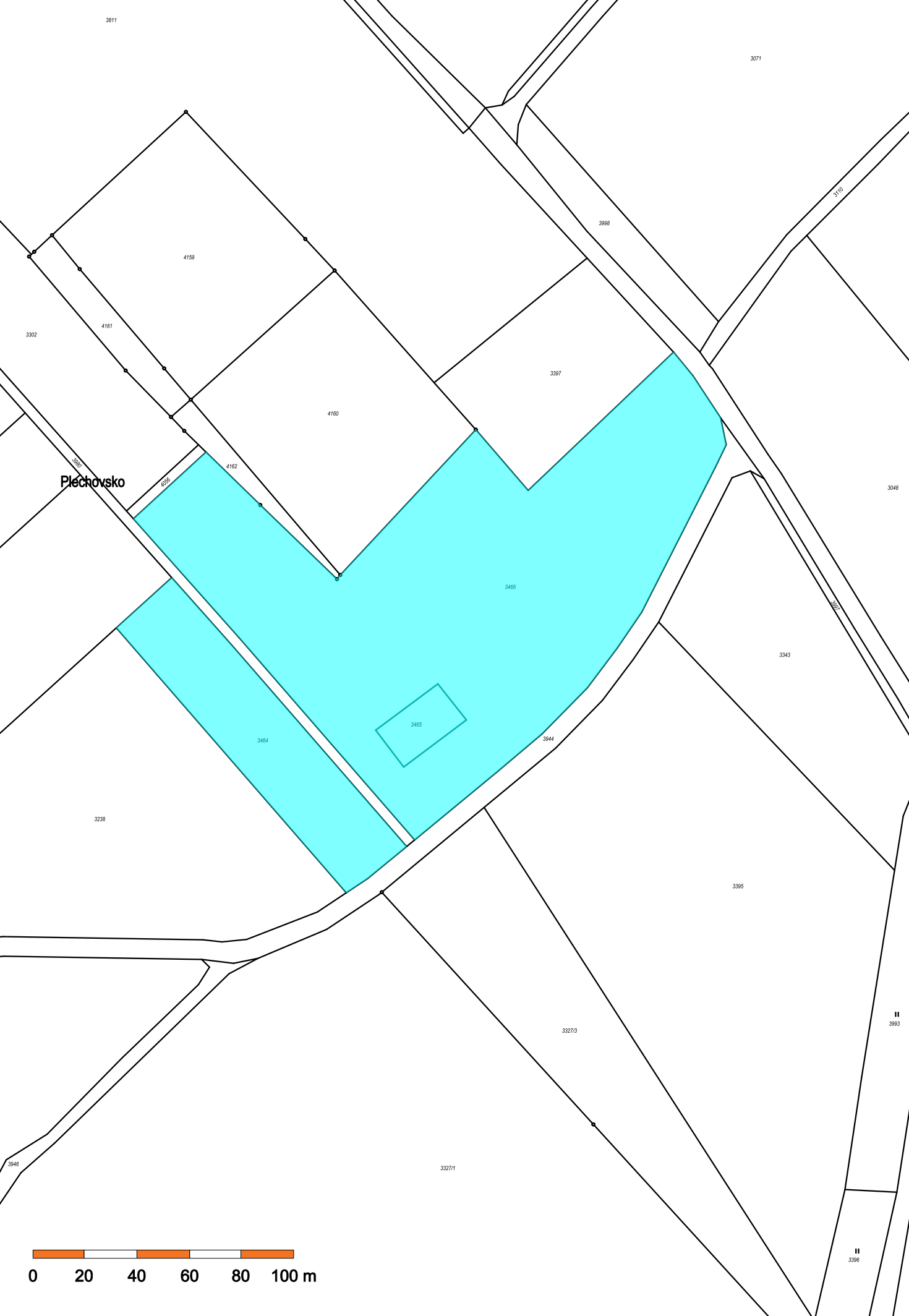




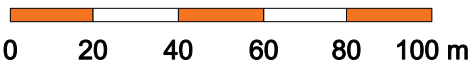


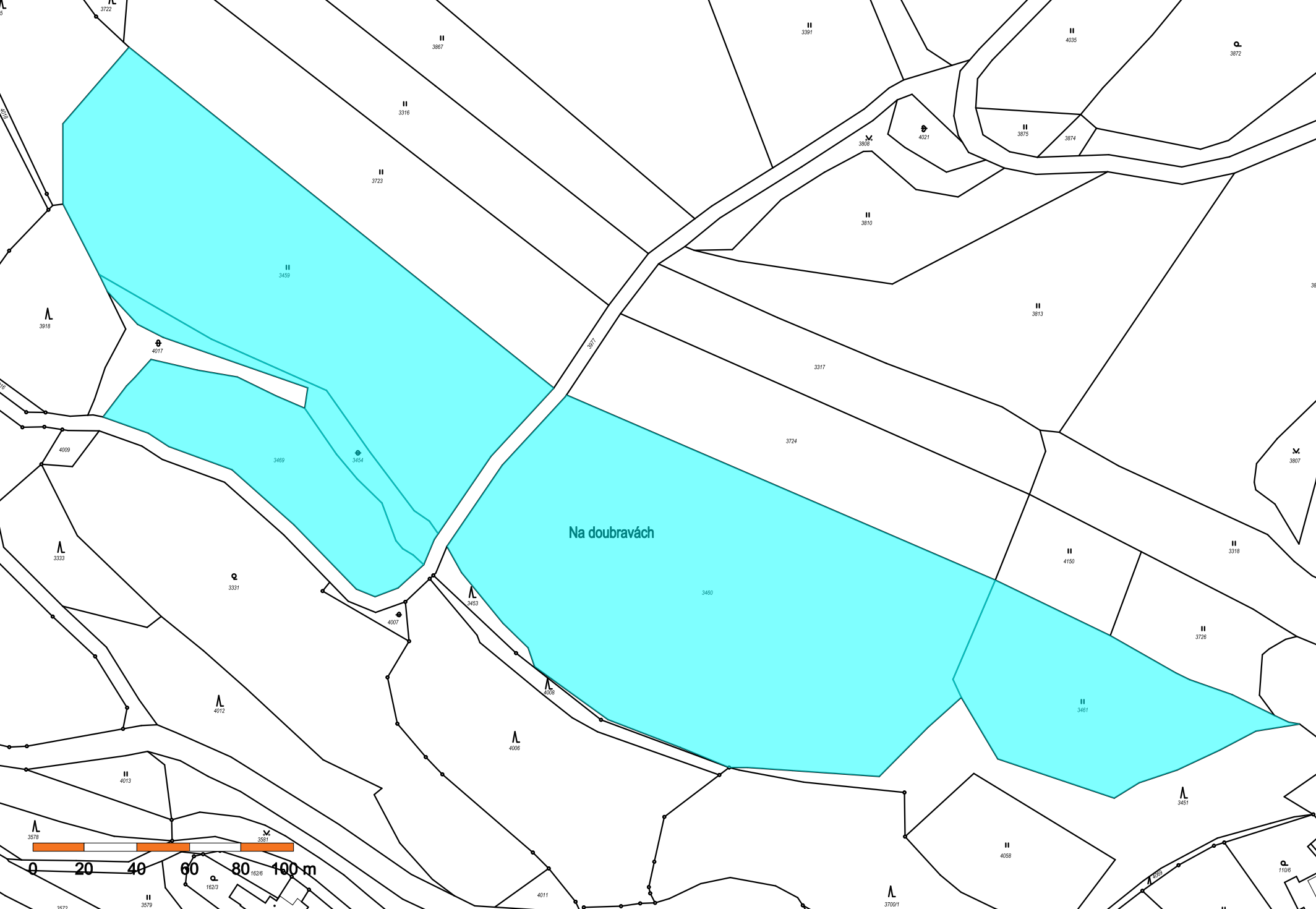




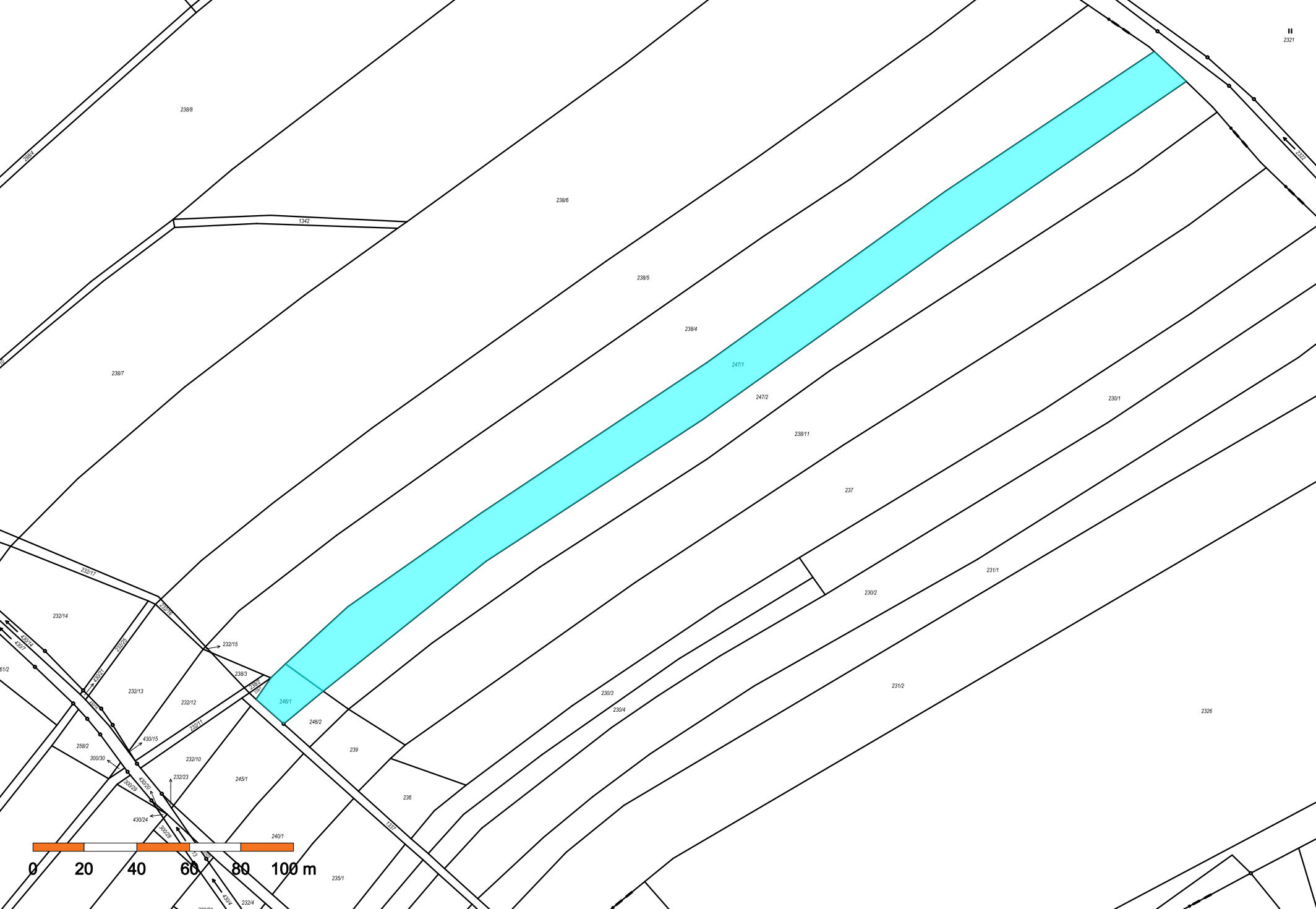


Plechovsko









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 **046119/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 6. 2026

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2026.06.11
11:48:34 +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