

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4733/12/2026

Znalec: Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112, 768 02 Zdounky
60549521
602 443 057
cs-projekt@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: obec Lubná
č. p. 177, 767 01 Lubná
IČO: 00287458

Předmět: O ceně nemovitostí na LV 770 pro obec a k.ú. Lubná u Kroměříže a to pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž.

Podle stavu ke dni: 25. 3. 2026

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 26. 3. 2026

Počet stran: 12 stran

A. Zadání znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž.

B. Výčet podkladů

Náhled do KN pro LV 740 k.ú. Lubná, snímky kat. mapy, územní plán Lubná, informace objednavatele.

C. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou pro převod majetku..

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Byla provedena identifikace objektů ocenění dne 25.3. 2026.

3. Podklady pro vypracování

Náhled do KN pro LV 740 k.ú. Lubná, snímky kat. mapy, územní plán Lubná, informace objednavatele.

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 740

Oprávněné subjekty :

obec Lubná, č.p. 177, 76701 Kroměříž z 22/24

Havlík Pavel, Jizerská 2938/51, Severní Terasa. 400 11 Ústí nad Labem z 2/24

Nemovitosti : p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň

5. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň nestojí žádné stavby. Pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavěném území. V územním plánu je veden jako Z* - Plochy sídelní zeleně. Pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti.

Z* - sídelní zeleň

Hlavní využití - sídelní zeleň

Přípustné využití - zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství

stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím stavby a zařízení související s plochami, ke kterým mají funkci přídomních zahrad a sadů

související dopravní a technická infrastruktura²

krajinná zeleň a prvky ÚSES

technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu⁹

plochy veřejných prostranství

sídelní zeleň

7. Obsah

1. Pozemek p.č. 2872

D. Posudek

Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěnou cenou

Ocenění zjištěnou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. není požadováno a není provedeno.

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV 740

Oprávněné subjekty :

obec Lubná, č.p. 177, 76701 Kroměříž

z 22/24

Havlík Pavel, Jizerská 2938/51, Severní Terasa. 400 11 Ústí nad Labem

z 2/24

Nemovitosti : p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň

bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době stanovené pro jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

1. Pozemek p.č. 2872

Pozemek p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavěném území. V územním plánu je veden jako Z* - Plochy sídelní zeleně. Pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek p.č. 1034/8, Sulimov

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2212/2025-708

Kupní smlouva: (90926991010)

Cena transakce: 3 675 Kč

Podání: 19. 5. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 3 675 Kč

25 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 1034/8

Katastrální území: Sulimov (759481)

Výměra parcely: 147 m²

LV parcely na KN: 598

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Sulimov (159484)

Obec: Sulimov (589055)

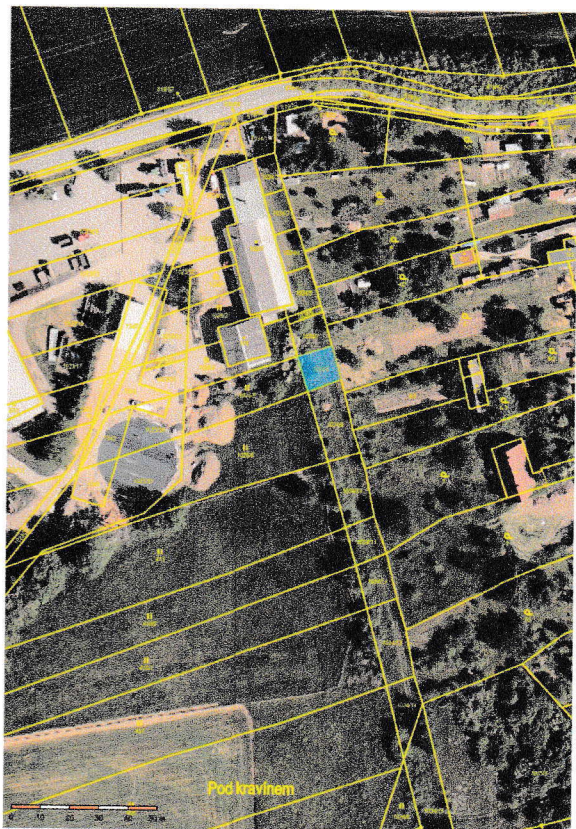
Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 1816852708

Lat: 49.227811

Lon: 17.419963



2. Pozemek p.č. 350/30, Kostelany

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2400/2025-708

Kupní smlouva: (91090310010)

Cena transakce: 220 000 Kč

Podání: 27. 5. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 12 465 Kč

215 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 350/30

Katastrální území: Kostelany (654507)

Výměra parcely: 58 m²

LV parcely na KN: 748

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Kostelany (54500)

Obec: Kostelany (588521)

Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 2104831708

Lat: 49.20222

Lon: 17.392994



3. Pozemek p.č. 605/5, Sulimov

podání: 8.4.2025

cena: 9 120 Kč

Kupní sml.: V-1542/2025-708 (LISTINY)

Listina ID: 90171988010

LV: 732 k.ú.: 759481

Plocha	Cena/m ²	Cena		
PARCELA:	605/5 (ostatní plochy), kú: Sulimov 152 m ²	60	9	
120				



4. Pozemek p.č. 39, Lhotka u Kroměříže

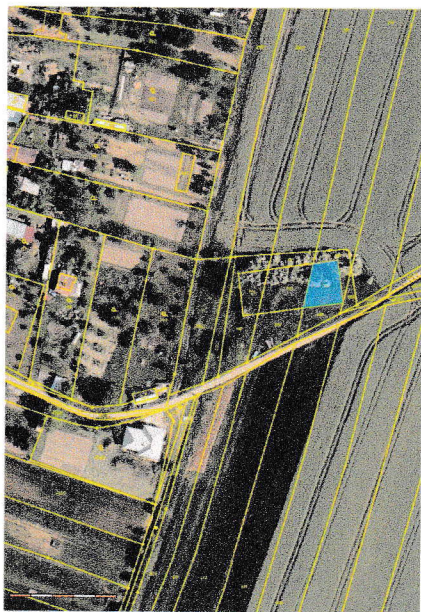
podání: 17.2.2025

cena: 12 164 Kč

Kupní sml.: V-629/2025-708 (LISTINY)

Listina ID:89199780010
LV: 268 k.ú.: 654515

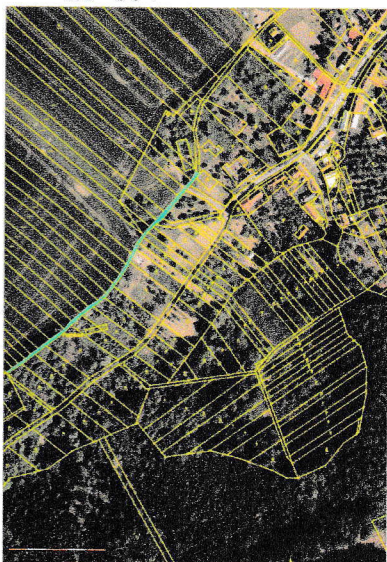
Plocha	Cena/m ²	Cena		
PARCELA:	719	(ostatní plochy), kú: Lhotka u Kroměříže	309	m ²
39	12 164			



5. Pozemky p.č. 70/55, p.č. 70/61, Újezdsko

podání:14.4.2025
cena:29 990 Kč
Kupní sml.:V-1642/2025-708 (LISTINY)
Listina ID:90268644010
LV: 157 k.ú.: 654523

Plocha	Cena/m ²	Cena		
PARCELA:	70/55	(ostatní plochy), kú: Újezdsko	274 m ²	39
10 603				
PARCELA:	70/61	(ostatní plochy), kú: Újezdsko	501 m ²	39
19 387				



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Pozemek p.č. 1034/8, Sulimov	
Cena nemovité věci (CN)	3 675,- Kč
Výměra (V)	147,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	1,10
<i>K_{časový}</i>	1,04
<i>K_{využitelnosti}</i>	1,30
Jednotková cena za m ² (JC)	37,18 Kč

2. Pozemek p.č. 350/30, Kostelany	
Cena nemovité věci (CN)	12 465,- Kč
Výměra (V)	58,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	1,00
<i>K_{časový}</i>	1,04
<i>K_{využitelnosti}</i>	0,50
Jednotková cena za m ² (JC)	111,76 Kč

3. Pozemek p.č. 605/5, Sulimov	
Cena nemovité věci (CN)	9 120,- Kč
Výměra (V)	152,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	1,10
<i>K_{časový}</i>	1,04
<i>K_{využitelnosti}</i>	0,50
Jednotková cena za m ² (JC)	34,32 Kč

4. Pozemek p.č. 39, Lhotka u Kroměříže	
Cena nemovité věci (CN)	12 164,- Kč
Výměra (V)	309,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	1,10
<i>K_{časový}</i>	1,05
<i>K_{využitelnosti}</i>	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	45,47 Kč

5. Pozemky p.č. 70/55, p.č. 70/61, Újezdsko	
Cena nemovité věci (CN)	29 990,- Kč

Výměra (V)	775,00 m ²
K _{místa}	1,00
K _{časový}	1,04
K _{využitelnosti}	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	40,24 Kč

kde JC = (CN / V) × (K_{místa} × K_{časový} × K_{využitelnosti})

Minimální jednotková cena za m ²		34,32 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 5	53,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		111,76 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	53,79 Kč
Výměra	V	863,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	46 420,77 Kč

Porovnávací hodnota 46 420,77 Kč

Rozdělení ceny

	Podíl	Podíl z ceny
obec Lubná	22 / 24	42 552,37 Kč
Pavel Havlík	2 / 24	3 868,40 Kč

2. Obvyklá cena – celkem

Obvyklá cena pozemků a příslušenství je vyhodnocena z realizovaných obchodů, přepočtem na m² využitelné plochy s úpravou koeficienty místa, času realizace a celkové využitelnosti pozemku. V ceně jsou zohledněny veškeré úpravy a porosty, veškeré klady a zápory hodnocených nemovitých věcí.

Obvyklá cena pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavěném území a v územním plánu je veden jako Z* - Plochy sídelní zeleně (pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti) je stanovena na 46 420,- Kč.

Obvyklá cena 46 420,- Kč

E. Rekapitulace

1. Pozemek p.č. 2872	46 420,77 Kč
----------------------	--------------

Obvyklá cena: 46 420,- Kč

Cena slovy: čtyřicetšesttisícčtyřistadvacet Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavěném území a v územním plánu je veden jako Z* - Plochy sídelní zeleně (pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti) je stanovena na 46 420,- Kč.

F. Odůvodnění

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty :

Porovnávací hodnota je vyhodnocena z realizovaných obchodů v místě a okolí, přepočtem na m² využitelné plochy s úpravou koeficienty místa, času realizace a celkové využitelnosti pozemku. V ceně jsou zohledněny veškeré úpravy a porosty, veškeré klady a zápory hodnocených nemovitých věcí.

Průměrná jednotková cena pak byla stanovena na základě těchto kritérií na 53,79 Kč/m² využitelné plochy. Cena pozemku p.č. 2872 s příslušenstvím pak po zaokrouhlení vychází 46 421,- Kč.

Obvyklou cenu odhaduji na 46 420,- Kč.

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž.

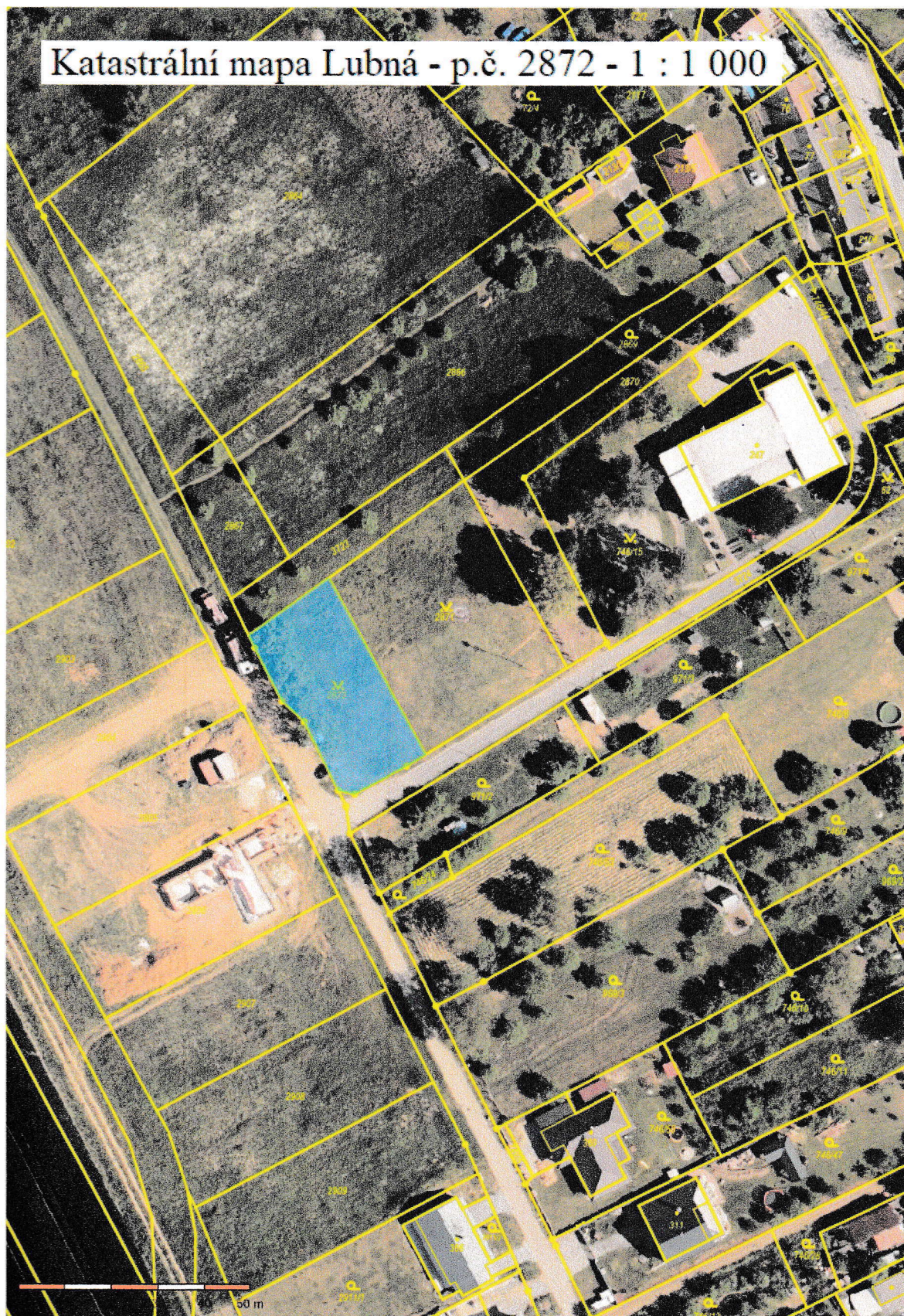
2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 2872 - 863 m² - ostatní plocha, zeleň, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavěném území a v územním plánu je veden jako Z* - Plochy sídelní zeleně (pozemek navazuje na plochy veřejné vybavenosti) je stanovena na 46 420,- Kč.

Seznam příloh

1. Kat. mapy

1. Kat. mapy



Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.5.1994 č.j. Spr. 3 024/93 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4733/12/2026 podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 4733/12/2026.

Ve Zdounkách, 26.3. 2026

Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112
768 02 Zdounky



1. The first part of the document is a letter from the
author to the editor, dated 10.10.1971. The letter
contains a request for the publication of the
document in the journal "Zvezda". The author
states that the document is a historical document
and that it is of great interest to the readers
of the journal.

2. The second part of the document is a letter
from the editor to the author, dated 15.10.1971.
The editor informs the author that the document
has been accepted for publication in the journal
"Zvezda".

3. The third part of the document is a letter
from the author to the editor, dated 20.10.1971.
The author informs the editor that the document
has been published in the journal "Zvezda".



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument Znalecky posudek 4733_12_2026 - sken.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **180143390-259847-260616120139**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **13**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ REZEK, IČ: 76334911

Pracoviště: ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ REZEK

Datum vyhotovení: **16.06.2026**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: LUKÁŠ REZEK

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



180143390-259847-260616120139