

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4734/13/2026

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 740 pro obec a k.ú. Lubná u Kroměříže a to pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž.

Podle stavu ke dni: 25. 3. 2026

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 26. 3. 2026

Počet stran: 10 stran

A. Zadání znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda, 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 nemovitosti.

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. 2908 - 1 266 m² - orná půda

5. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda nestojí žádné stavby.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavitelném území. V územním plánu je veden jako BI 1 - Bydlení individuální.

1 - rozvojová plocha v jihozápadní části obce - 0,945 ha

BI - plochy bydlení - bydlení individuální

Hlavní využití - bydlení individuální

Přípustné využití - pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s hlavním využitím¹ související dopravní a technická infrastruktura²

plochy veřejných prostranství

pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením

sídelní zeleň

nízkopodlažní obytné domy³

plochy souvisejícího občanského vybavení⁴

Nepřípustné využití - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu⁵ dané lokality.

Při dostavbě proluk bude zástavba sledovat odstupy od veřejného prostranství odstupy stávajících sousedních objektů

Výška zástavby⁶ - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina sousedních staveb

7. Obsah

1. Pozemek p.č. 2908

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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 směnny 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 tísně. 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. 2908 - 1 266 m² - orná půda

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. 2908

Pozemek p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavitelném území. V územním plánu je veden jako BI 1 - Bydlení individuální.
1 - rozvojová plocha v jihozápadní části obce - 0,945 ha.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek p.č. 2909, Lubná

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-5090/2025-708

Kupní smlouva: (94458663010)

Cena transakce: 2 340 000 Kč

Podání: 6. 11. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 2 340 000 Kč

1 814 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 2909

Katastrální území: Lubná u Kroměříže (688029)

Výměra parcely: 1290 m²

LV parcely na KN: 788

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Lubná (88021)

Obec: Lubná (588717)

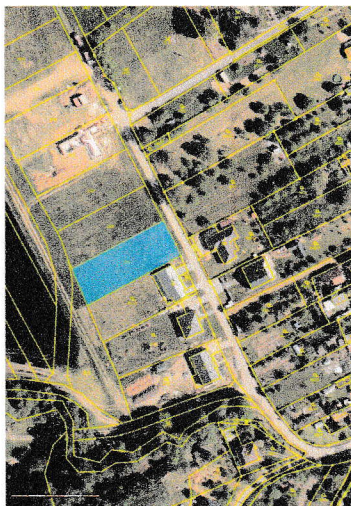
Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 33739842010

Lat: 49.216334

Lon: 17.399942



2. Pozemek p.č. 1057/27, Zdounky

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1717/2025-708

Kupní smlouva: (90346861010)

Cena transakce: 1 823 636 Kč

Podání: 17. 4. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 1 823 636 Kč

1 818 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 1057/27

Katastrální území: Zdounky (792683)

Výměra parcely: 1003 m²

LV parcely na KN: 1752

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Zdounky (192686)

Obec: Zdounky (589195)

Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 88893023010

Lat: 49.227891

Lon: 17.328932



3. Pozemek p.č. 1057/15, Zdounky

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2978/2025-708

Kupní smlouva: (91696888010)

Cena transakce: 1 680 000 Kč

Podání: 27. 6. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 1 680 000 Kč

1 983 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 1057/15

Katastrální území: Zdounky (792683)

Výměra parcely: 847 m²

LV parcely na KN: 1755

Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT

Info (Obecné):

Část obce: Zdounky (192686)

Obec: Zdounky (589195)

Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 88893011010

Lat: 49.22697

Lon: 17.328402



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Pozemek p.č. 2909, Lubná	
Cena nemovité věci (CN)	2 340 000,- Kč
Výměra (V)	1 290,00 m ²
<i>K_{místa}</i>	1,00
<i>K_{časový}</i>	1,02
<i>K_{využitelnosti}</i>	1,00

Jednotková cena za m ² (JC)	1 850,23 Kč
---	-------------

2. Pozemek p.č. 1057/27, Zdounky	
Cena nemovité věci (CN)	1 823 636,- Kč
Výměra (V)	1 003,00 m ²
K_{mista}	0,95
$K_{časový}$	1,06
$K_{využitelnosti}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	1 830,91 Kč

3. Pozemek p.č. 1057/15, Zdounky	
Cena nemovité věci (CN)	1 680 000,- Kč
Výměra (V)	847,00 m ²
K_{mista}	0,95
$K_{časový}$	1,05
$K_{využitelnosti}$	1,00
Jednotková cena za m ² (JC)	1 978,51 Kč

kde $JC = (CN / V) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 830,91 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 886,55 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 978,51 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 886,55 Kč
Výměra	V	1 266,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	2 388 372,30 Kč

Porovnávací hodnota **2 388 372,30 Kč**

Rozdělení ceny

	Podíl	Podíl z ceny
obec Lubná	22 / 24	2 189 341,28 Kč
Havlík Pavel	2 / 24	199 031,03 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. 2908 - 1 266 m² - orná půda, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavitelném území a v územním plánu je veden jako BI 1 - Bydlení

individuální (1 - rozvo-jová plocha v jihozápadní části obce - 0,945 ha) je stanovena na 2 388 370,- Kč.

Obvyklá cena

2 388 370,- Kč

E. Rekapitulace

1. Pozemek p.č. 2908

2 388 372,30 Kč

Obvyklá cena: 2 388 370,- Kč

Cena slovy: dvamilionytřistaosmdesátosmtisícťřístasedmdesát Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavitelném území a v územním plánu je veden jako BI 1 - Bydlení individuální (1 - rozvo-jová plocha v jihozápadní části obce - 0,945 ha) je stanovena na 2 388 370,- 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 1 886,55 Kč/m² využitelné plochy. Cena pozemku p.č. 2908 s příslušenstvím pak po zaokrouhlení vychází 2 388 372,- Kč.

Obvyklou cenu odhaduji na 2 388 370,- Kč.

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda, se vším příslušenstvím, okres Kroměříž.

2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 2908 - 1 266 m² - orná půda, který se nachází v jihozápadní části obce Lubná v zastavitelném území a v územním plánu je veden jako BI 1 - Bydlení individuální (1 - rozvo-jová plocha v jihozápadní části obce - 0,945 ha) je stanovena na 2 388 370,- Kč.

H. 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. 4734/13/2026 podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 4734/13/2026.

Ve Zdounkách, 26.3. 2026

Ing. Slavomír Černý
Cvrčovská 112
768 02 Zdounky



...
...
...
...
...

...
...
...

...



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument Znalecky posudek 4734_13_2026 - sken.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **180142957-259847-260616115307**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **11**

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>.



180142957-259847-260616115307