

Mgr. Denisa Van Geet
notářka v Liberci
Došlo:
Počet příloh: 20 - 10 - 2025.
Počet stejnopisů:

Okres: Jičín
Obec: Dětenice, Rokytnáhy
Kat. území: Osenice, Dolní Rokytnáhy

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121173

evidence znalece: č. 1608/2025

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 78310/2025

Zjištění aktuální obvyklé ceny nemovitých věcí podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.:
--5/24 pozemku p.p.č. 256/13 zapsaného na LV č. 131 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice,
--5/96 pozemku p.p.č. 256/69 zapsaného na LV č. 64 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice,
--5/24 pozemků p.p.č. 422/4, 424/5 a 1035/17 zapsaných na LV č. 34 pro obec Rokytnáhy, k.ú. Dolní Rokytnáhy.

Zadavatel posudku:

Okresní soud v Liberci
usnesením 35D 1057/2012 - 172
Mgr. Denisa Van Geet, notářka jako soudní komisař
se sídlem Kostelní 10/5
460 01 Liberec II – Nové Město

Vlastníci nem. věcí:

LV č. 34 pro k.ú. Dolní Rokytnáhy (č. 740861) v obci Rokytnáhy (č. 548898)

5/24 Lžičařová Miroslava
Hodkovická 403
Liberec XXIII-Doubí, 463 12 Liberec

19/24 ostatní spoluvlastníci

LV č. 64 pro k.ú. Osenice (č. 625931) v obci Dětenice (č. 572829)

5/96 Lžičařová Miroslava

91/96 ostatní spoluvlastníci

LV č. 131 pro k.ú. Osenice (č. 625931) v obci Dětenice (č. 572829)

5/24 Lžičařová Miroslava

19/24 ostatní spoluvlastníci

Účel posudku:

Zjištění obvyklých cen jako podklad pro vypořádání
pozůstalosti po paní Miroslavě Lžičařové.

Oceňovací předpis

pro určení ceny obvyklé:

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá z následných změn
vč. vyhlášky 370/2024 Sb.

Ocenění ke dni:

15.10.2025

Posudek vypracoval:

Ing. Bureš Miroslav
Horská 200
460 14 Liberec XIV-Ruprechtice
IČ 627 66 872

Posudek v oboru:

obor ekonomika - odvětví ceny a odhady

Tento posudek obsahuje 40 číslovaných stran textu a 10 stran příloh.
Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží zadavatel a 1 vyhotovení
bude uloženo v archivu znalce. Číslo vyhotovení ____.

V Liberci dne 15.10.2025

Zadání

Účel posudku:

Zjištění obvyklých cen jako podklad pro vypořádání pozůstalosti po paní Miroslavě Lžičařové.

Znalecký úkol:

Zjištění aktuální obvyklé ceny nemovitých věcí podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

- 5/24 pozemku p.p.č. 256/13 zapsaného na listu vlastnictví č. 131 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice
- 5/96 pozemku p.p.č. 256/69 zapsaného na LV č. 64 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice
- 5/24 pozemků p.p.č. 422/4, 424/5 a 1035/17 zapsaných na LV č. 34 pro obec Rokytňany, k.ú. Dolní Rokytňany.

Podle usnesení soudu:

„Úkolem znalce je zjistit aktuální obvyklou cenu těchto nemovitých věcí:

--5/24 pozemku – pozemkové parcely č. 256/13 orná půda zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 131 pro obec Dětenice a k.ú. Osenice

--5/96 pozemku - pozemkové parcely č. 256/69 orná půda zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, na LV č. 64 pro obec Dětenice a k.ú. Osenice

--5/24 pozemků – pozemkových parcel č. 422/4 a 424/5 trvalý travní porost a č. 1035/17 ostatní plocha zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín na LV č. 34 pro obec Rokytňany a k.ú. Dolní Rokytňany.“

Způsob ocenění:

Obvyklá cena: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Výčet podkladů

Detailní popis postupu při výběru zdrojů dat je uveden v části posudek, název kapitoly postup při ocenění obvyklou cenou. Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše aktuálním znění ke dni ocenění
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Získané znalcem z databází katastrálního úřadu:

- LV č. 34 pro k.ú. Dolní Rokytňany (č. 740861) v obci Rokytňany (č. 548898),
- LV č. 64 pro k.ú. Osenice (č. 625931) v obci Dětenice (č. 572829),
- LV č. 131 pro k.ú. Osenice (č. 625931) v obci Dětenice (č. 572829).
- kopie katastrální mapy – výseky oceňovaných pozemků

- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkch z placeného dálkového přístupu katastru

V- 9/2025-604

V- 589/2025-604

V- 1017/2024-604

V- 3040/2022-604

V- 5705/2023-604

V-10859/2022-207

- informace o realizovaných prodejkch z veřejného nahlížení do katastru nemovitostí, které umožňují výběr vzorků pro porovnání z blízkého okolí oceňovaných nemovitých věcí

- informace o realizovaných prodejkch z katastru nemovitostí, zpracovaných programem NemoKalk, který umožňuje výběr vzorků mimo jiné podle data prodeje, užití, výměry...

c) Zajištěné znalcem:

- územní plány obcí Dětenice a Rokytňany

- vlastní databáze obchodovaných cen

- nabídková a poptávková databáze sítě Internet (www.reality.cz, www.sreality.cz)

- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.l-katastr.cz, www.google.com)

d) Dodané zadavatelem posudku:

- Usnesení Okresního soudu v Liberci č.j. 35D 1057/2012-172 ze dne 29.9.2025 ve věci projednání pozůstalosti po **Miroslavě L ž i č a ř o v é v é**, naposledy bytem Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 463 12 Liberec, rod.č. 495417/282, která zemřela dne 22.7.2012, kterým **rozhodl** Denisou Van Geet, notářkou se sídlem v Liberci s adresou notářské kanceláře Kostelní 10/5, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec, jako tímto soudem pověřeným soudním komisařem k provedení úkonů v řízení o pozůstalosti o ustanovení znalce Ing. Miroslava Bureše. Datovou schránkou bylo Usnesení doručeno znalci 29.9.2025.

e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- Nejsou.

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti.

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí – pozemků:

–5/24 pozemku p.p.č. 256/13 zapsaného na listu vlastnictví č. 131 pro obec Dětenice (č. 572829), k.ú. Osenice (č. 625931)

–5/96 pozemku p.p.č. 256/69 zapsaného na LV č. 64 pro obec Dětenice (č. 572829), k.ú. Osenice (č. 625931)

–5/24 pozemků p.p.č. 422/4, 424/5 a 1035/17 zapsaných na LV č. 34 pro obec Rokytňany (č. 548898), k.ú. Dolní Rokytňany (č. 740861).

Předmětem ocenění jsou podíly na pozemcích v obcích Dětenice a Rokytňany, v kat územích Osenice a Dolní Rokytňany. Všechny oceňované pozemky se nacházejí v blízkosti silnice č. 280 vedoucí od Března nedaleko Mladé Boleslavi východním směrem přes obce Domousnice, Rokytňany do Dětenic a Libáně. V Dolních Rokytňanech jsou parcely č. 422/4 a 424/5 situované vzdušnou čarou od uvedené silnice č. 280 asi 470 severovýchodně, a p.p.č. 1035/17 je částečně přímo na komunikaci. Pozemky v kat. území Osenice jsou nedaleko železniční zastávky Rokytňany (za tratí) necelých 900 m jihozápadně od silnice.

Konfigurace terénu a okolní zástavba:

Parcely č. 422 a 424/2, na kterých jsou mladé trvalé porosty, z velké většiny hospodářsky nevyužitelné, se nacházejí na jihozápadních svazích kat. území Dolní Rokytňany, p.p.č. 1035/17 zasahuje do silnice procházející obcí v rozvolněné zástavbě rodinných domů. Parcely v k.ú. Osenice jsou v lánu zemědělsky obhospodařované půdy na mírně zvlněném terénu.

Dopravní podmínky:

Obě obce jsou dosažitelné autobusy linek místního významu. V těsné blízkosti hranice obcí Dětenice a Rokytňany je železniční zastávka Rokytňany.

Inženýrské sítě:

S výjimkou p.p.č. 1035/17 jsou oceňované pozemky mimo dosah inženýrských sítí.

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

Základní občanská vybavenost je na území Dětenic, vyšší v Jičíně.

Pracovní možnosti:

Běžné pracovní příležitosti na území malých obcí.

Typ nemovitosti:

Pozemky zemědělské a lesní, malá p.p.č. 1035/17 je částečně komunikace a část pro bydlení.

Možnosti změny zástavby:

-

Možnosti dalšího stavebního rozšíření:

-

Součásti a příslušenství nemovitosti:

Nálet trvalých porostů.

POPIS CELKOVÝ: (detailní popis se nachází v ocenění jednotlivých položek)

Vztah k územnímu plánu:

- pro daná území platí schválené územní plány
- s výjimkou p.p.č. 1035/17 se pozemky nacházejí mimo zastavěné území
- nemovitosti jsou využívány v souladu s platnými územními plány

Stručná charakteristika nemovitosti z pozice trhu:

- segment trhu – zemědělství, les, malá část komunikace a bydlení
- vztah nabídky a poptávky – nabídka je vyšší než poptávka
- časový horizont prodejnosti – pozemky obtížně obchodovatelné, malý počet potencionálních zájemců

Reporty NemoKalk

Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadáním výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2022

Obec: Rokytňany - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, jiný

Výměra: 2 000 m² - 20 000 m²

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2022: 17

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 16

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2021

Obec: Rokytňany - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: všechny - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiný

Výměra: nerozhoduje

Hledáno v okruhu 3 000 m od souřadnic -688732.34 -1017531.12 v systému Křovákova zobrazení.
(Střed skupiny *Dolní Rokytňany* LV č. 34 - silnice p.č.1035/17)

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2021: 54

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 46

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2023

Obce: Domousnice, Ledce, Rokytňany, Bačalky, Rabakov, Řitonice, Veselice, Prodašice, Ujkovice, Dětenice, Zelenecká Lhota

Způsob využití vybraných pozemků: dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha

Výměra: nerozhoduje

Hledáno v okruhu 5 000 m od souřadnic -688732.34 -1017531.12 v systému Křovákova zobrazení.
(Střed skupiny *Dolní Rokytňany* LV č. 34 - silnice p.č.1035/17)

Upřesnění výběru:

Text obsahuje: 'silnice'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2023: 31

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 31

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2022

Obec: Dětenice - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, jiný

Výměra: 2 000 m² - 10 000 m²

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2022: 31

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 28, pro všechny vyžádány cenové údaje, vybrány 4 vzorky, po zvýšení limitu výměry na 20.000 m² další 1

Posudek

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst. 1 a 2)

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

§ 1a) Určení obvyklé ceny

- (1) 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.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé **transakce jsou označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přiděleným KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.

2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího a vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3. Zbývající vzorky se doplní cenovým údajem, poskytnutým placeným dálkovým přístupem z katastru nemovitostí.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehilými hodnotami.
5. Provede se korekce odlišností pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z nálezů analýzy trhu. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné použité vzorce a zdůvodnění odlišností.
6. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr).
7. Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírký listin ČÚZK (kupní smlouvy, usnesení dražebníka o udělení příklepu a pod.).

Formálně je vlastní ocenění rozdělení na část „**Přehled oceňovaného majetku**“, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, je-li požadována.

Po této části následuje vlastní výpočet porovnávací metodou přímou.

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem:

1) S oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.

2) **Realizované jednotlivé tržní ceny shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot pohybují po použití cenotvorného koeficientu a přepočtu na současnou cenovou úroveň:**

u trvalých travnatých porostů zatížených náletem zhruba v úrovni 12,- až 18,- Kč/m²

u komunikací, silnic přibližně v úrovni 7,- až 63,- Kč/m²

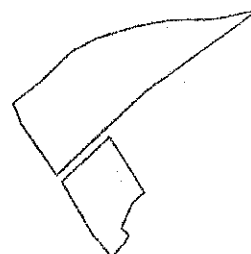
a u obdělávané zemědělské půdy asi v úrovni 18,- až 36,- Kč/m²

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

Ocenění
Ocenění tržním přístupem
Přehled oceňovaného majetku

Dolní Rokytňany LV č. 34 - pozemky p.č. 422/4, 424/5

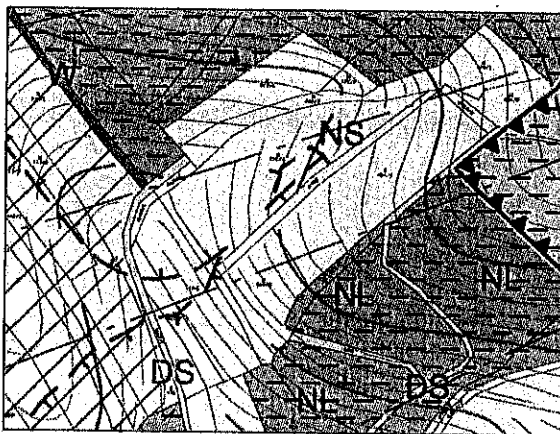
Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
422/4	Dolní Rokytňany	34	travní p.	4 841 m ²
424/5	Dolní Rokytňany	34	travní p.	1 737 m ²
Celkem:				6 578 m²



V katastru nemovitostí jsou parcely evidované jako trvalý travní porost. V územním plánu jsou zakresleny jako plochy "NS" smíšené nezastavěného území.



I-katastr

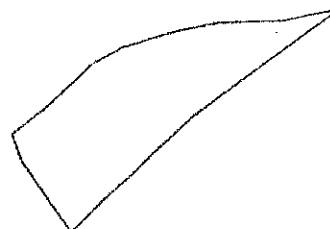


Územní plán

Pozemek číslo 422/4 o výměře 4 841 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	422/4
Katastr:	Dolní Rokytňany
List vlastnictví:	34
Obec:	Rokytňany
Okres:	Jičín
Výměra:	4 841 m ²
GPS:	50°22'59.765"N, 15°7'36.271"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

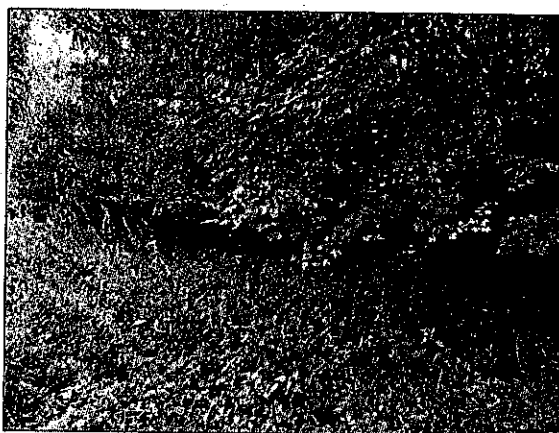


V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako trvalý travní porost. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná pozemek na jihozápadním svahu porostlý hospodářsky nevyužitelným náletem. Hranice

parcely jsou v terénu jen obtížně zjistitelné. Upřesněny byly pomocí webové aplikace "katastr v kapse". Jedná se o součást souvislého porostu navazujícího na les.



Pohled od příjezdu od jihu přes p.č. 417/1 a 418 Nevyužitelný nálet



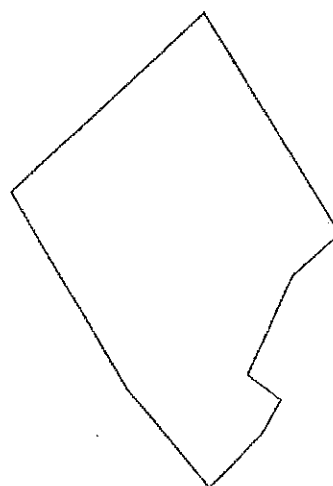
Jihozápadní část parcely s mladým náletem

JV roh parcely

Pozemek číslo 424/5 o výměře 1 737 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	424/5
Katastr:	Dolní Rokytňany
List vlastnictví:	34
Obec:	Rokytňany
Okres:	Jičín
Výměra:	1 737 m ²
GPS:	50°22'57.529"N, 15°7'36.383"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako trvalý travní porost. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek na jihozápadním svahu porostlý hospodářsky nevyužitelným náletem. Hranice parcely jsou v terénu jen obtížně zjistitelné. Jedná se o součást souvislého porostu navazujícího na les. Upřesněny byly pomocí webové aplikace „katastr v kapse“.



Přjezd od JZ



Přjezd z p.p.č. 424/5, pohled na JZ



Pohled od jižního rohu na cca sever



Pohle podél JZ hranice

Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17

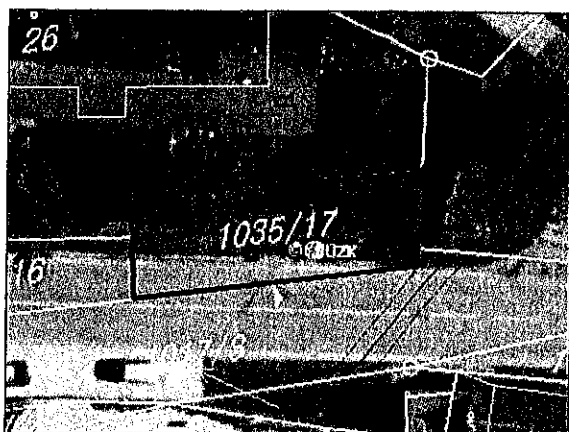
Pozemek číslo 1035/17 o výměře 132 m²

Informace o pozemku:

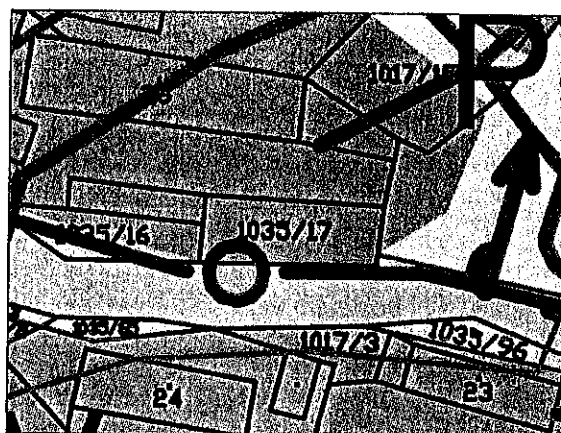
Číslo:	1035/17
Způsoby využití:	silnice
Katastr:	Dolní Rokytňany
List vlastnictví:	34
Obec:	Rokytňany
Okres:	Jičín
Výměra:	132 m ²
GPS:	50°22'42.912"N, 15°7'32.228"E
Druh pozemku:	ostatní plocha
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ne



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako ostatní plocha - silnice. V územním plánu je zakreslena převážně jako plocha "SV" smíšená obytná venkovská, která částečně zasahuje do plochy "PV" veřejných prostranství. Parcela je prakticky neprodejná s výjimkou převodu na vlastníka sousedního domu.



I-katastr



Územní plán



Pohled od východu



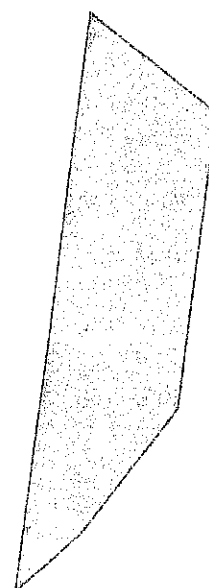
Pohled od západu

Osenice LV č. 131 - pozemek p.č. 256/13

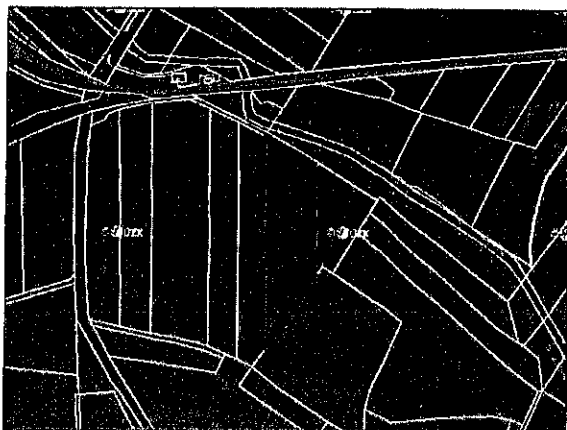
Pozemek číslo 256/13 o výměře 6 250 m²

Informace o pozemku:

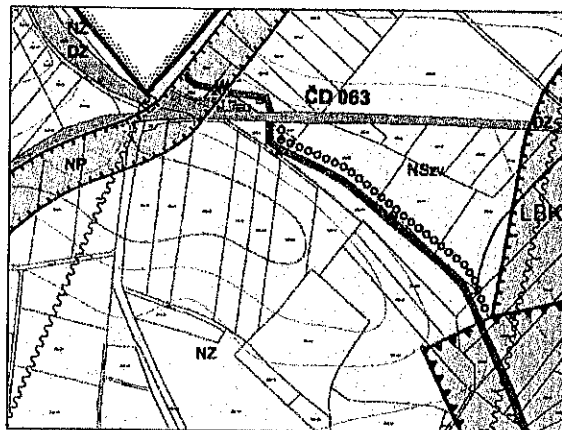
Číslo:	256/13
Katastr:	Osenice
List vlastnictví:	131
Obec:	Dětenice
Okres:	Jičín
Výměra:	6 250 m ²
GPS:	50°22'00.748"N, 15°8'5.688"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



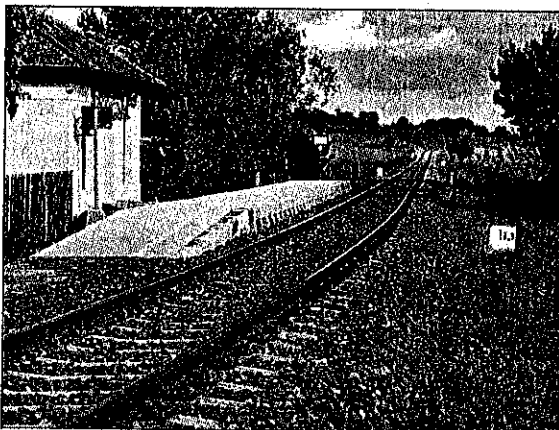
V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná pozemek začleněný do lánu obdělávané zemědělské půdy v blízkosti mírného návrší u železniční zastávky. Hranice parcely jsou v terénu jen obtížně zjistitelné. Upřesněny byly pomocí webové aplikace "katastr v kapse".



I-katastr



Územní plán



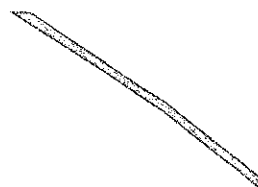
Pohled od žel. zastávky přes nízký horizont k JZ Železniční zastávka Rokytňany

Osenice LV č. 64 - pozemek p.č. 256/69

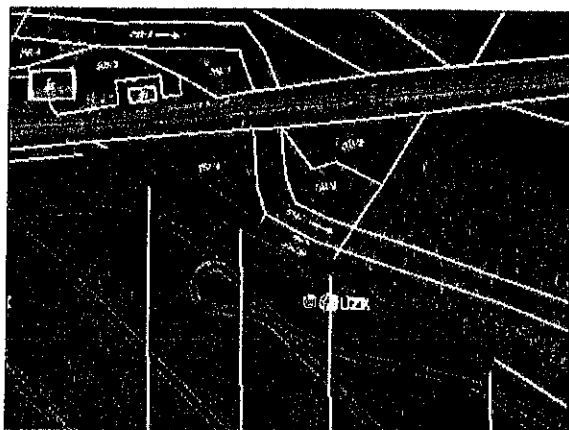
Pozemek číslo 256/69 o výměře 381 m²

Informace o pozemku:

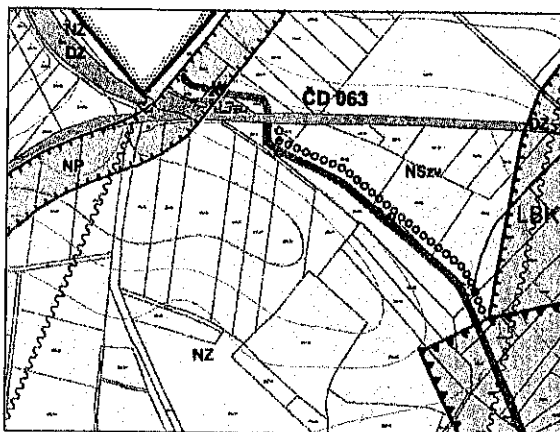
Číslo:	256/69
Katastr:	Osenice
List vlastnictví:	64
Obec:	Dětenice
Okres:	Jičín
Výměra:	381 m ²
GPS:	50°22'03.672"N, 15°8'4.071"E
Druh pozemku:	orná půda
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná úzký pruh pozemku na severovýchodním okraji lánu obdělávané zemědělské půdy v blízkosti mírného návrší u železniční zastávky. Hranice parcely jsou v terénu jen obtížně zjistitelné. Upřesněny byly pomocí webové aplikace "katastr v kapse".



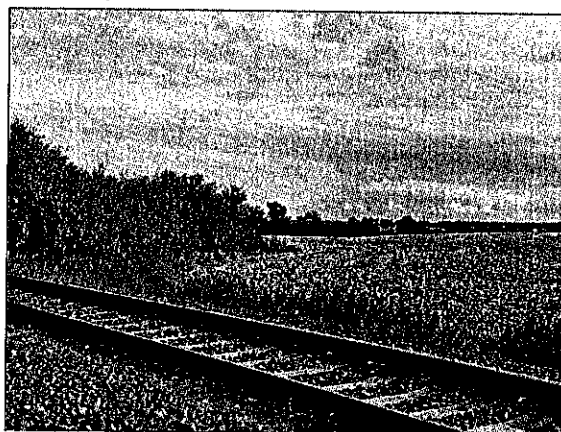
I-katastr



Územní plán



Pohled východní na zastávku, vpravo 256/69



Pohled od zastávky k JV na p.p.č. 256/69

Porovnávací způsob ocenění

Dolní Rokytňany LV č. 34 - pozemky p.č. 422/4, 424/5

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: spoluvlastnictví fyzických a právnické osoby

Oceňované pozemky:

Č.	Katastr	LV	Výměra
422/4	Dolní Rokytňany	34	4 841 m ²
424/5	Dolní Rokytňany	34	1 737 m ²
Celková výměra:			6 578 m ²

Podkladem pro srovnání jsou skutečně realizované prodeje pozemků v letech 2025 – 2022.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírek listin katastrálního úřadu jsou uvedeny ve výčtu podkladů pod pís. b). Z celkového počtu 40 realizovaných transakcí v letech 2025 až 2022 pro všechna kat. území obce bylo filtrem vybráno 17 transakcí na pozemky o výměrách 2.000 – 20.000 m², bez zastavěných a vodních ploch a následně textovým filtrem 16 bez „součástí je stavba“, čímž byl vyloučen vliv budov. U všech byly vyžádány cenové údaje placeným dálkovým přístupem do kat. nemovitostí.

Podrobnou kontrolou (zejména I-katastr a ÚP) a po vyloučení cenových extrémů byly vybrány 4 vzorky pro přímé srovnání. Jeden vzorek (5705/2023) byl doplněn po „změkčení“ kritéria výměry.

- 1) jsou situované v obci Rokytňany, shodně jako pozemky oceňované
- 2) jsou situované v kat. území Dolní Rokytňany (2), shodně jako pozemek oceňovaný, a Horní Rokytňany (2)
- 3) se nacházejí v okruhu do 1,8 km od pozemku oceňovaného
- 4) byly prodány v únoru 2025, březnu 2024 a říjnu a květnu 2023 (právní účinky vkladu do KN)
- 5) jsou v kat. nem. evidovány jako trvalé travní porosty (2) a lesní porosty (2)
- 6) mají výměry 6.007, 5.372, 252 a 9.570 m², (oceňované 6.578 m²)

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

$$H_V = C_{VZ} \times K_u / V_{VZ} \times V_{poz} / K_f$$

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_r ... cenotvorný koeficient

The map shows the study area in the Rokytná region. The study area is indicated by a circle. Surrounding settlements include Domoušnice, Veselice, Rychtářov, Rokytná, Horní Rokytná, Osečnice, and Oseč. Roads 279 and 280 are shown. The map also shows the location of the study area (indicated by a circle) and surrounding settlements and roads.

Reporty NemoKalk

Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadáním výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2022

Obec: Rokytňany - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, jiný

Výměra: 2 000 m² - 20 000 m²

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2022: 17

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 16

Přehled nalezených vzorků:

Skupina Dolní Rokytňany LV č.34
pozemky p.č. 422/4, 424/5

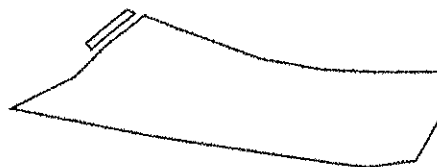
Označení vzorku	Segment trhu	Celková výměra	Cena
V-1363/2025-604	Zemědělský a lesní	2 057 m ²	67 880 Kč
V-1017/2025-604	Zemědělský a lesní	3 047 m ²	258 995 Kč
V-576/2024-604	Zemědělský a lesní	17 969 m ²	662 000 Kč
V-5814/2023-604	Zemědělský a lesní	2 748 m ²	60 000 Kč
V-3040/2022-604	Zemědělský a lesní	4 166 m ²	93 450 Kč
V-589/2025-604	Zemědělský a lesní	6 007 m ²	165 000 Kč
V-1718/2024-604	Zemědělský a lesní	5 372 m ²	161 160 Kč
V-5705/2023-604	Zemědělský a lesní	252 m ²	3 780 Kč
V-2478/2023-604	Zemědělský a lesní	9 570 m ²	180 000 Kč

Použité vzorky:

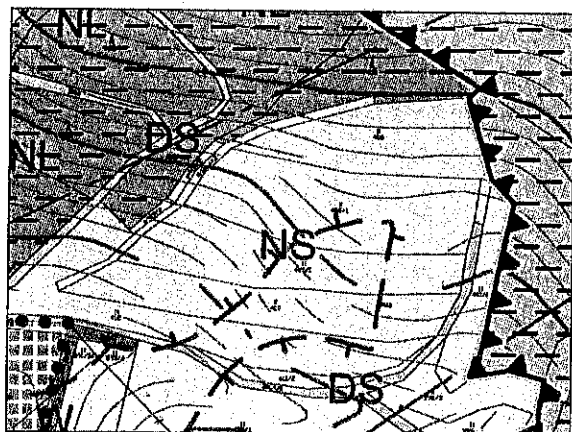
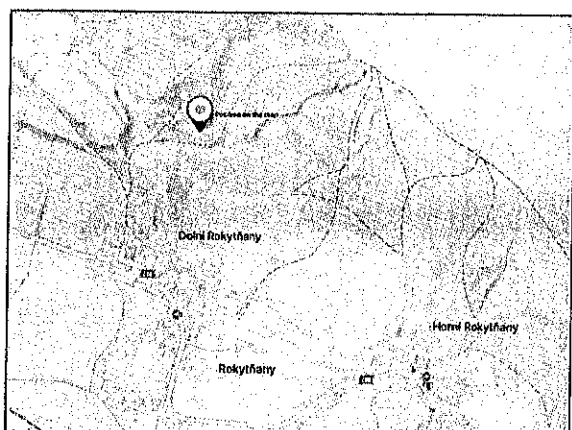
Vzorek L č.1 V-589/2025-604 Dolní Rokytňany 25.2.2025

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
409/1	travní p. Dolní Rokytňany	5 936 m ²
409/2	travní p. Dolní Rokytňany	71 m ²
Celková výměra:		6 007 m²



V katastru nemovitostí jsou parcely vzorku evidované jako trvalý travní porost. V územním plánu jsou zakresleny jako plochy "NS" smíšené nezastavěného území. Jedná se o parcely prakticky v sousedství parcel č. 422/4 a 422/5, které mají téměř totožný charakter. Jedná se o výjimečně kvalitní vzorek.



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Právnícká osoba dříve i nyní

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 401250050 ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 13:08:28. Zápis proveden dne 25.02.2025.

Cena: 165 000 Kč, DPH nebylo podle KS účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Obtížně využitelné trv. porosty	15 % Vzorek je mírně méně zatížen porosty.

2 Obtížně obchodovatelný 30 % Předmětem ocenění je pouze podíl na pozemcích.
podíl

Skupina	Sum	K_{fs}
1	15 %	1.15
2	30 %	1.3

$$K_f = 1.15 \times 1.3 = 1.495$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 165\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 165\,000 \times 1 + (0) = 165\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 165\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 6\,007 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,578 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

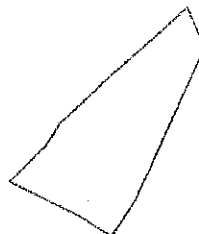
$K_f = 1.495$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 165\,000 / 6\,007 \times 6\,578 / 1.495 = 120\,859 \text{ Kč}$$

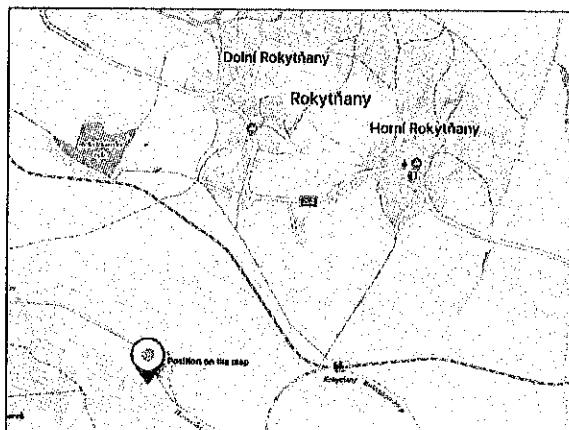
Vzorek L č. 2 V-1718/2024-604 Horní Rokytňany 23.4.2024

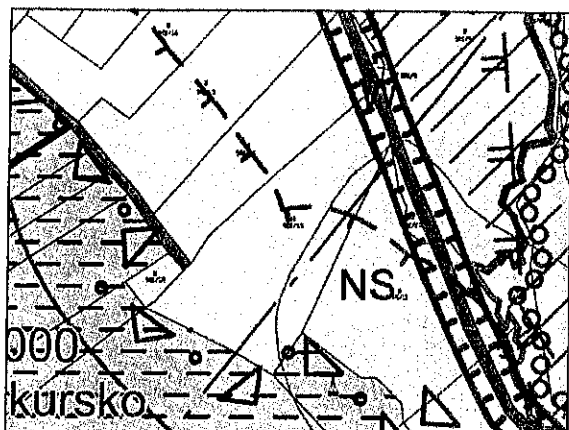
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
901/13 travní p.	Horní Rokytňany	5 372 m ²
Celková výměra:		5 372 m ²



V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako trvalý travní porost. V územním plánu je zakreslena jako plocha "NS" smíšená nezastavěného území.





Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba dříve i nyní

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 09:58:26.

Zápis proveden dne 23.04.2024.

Cena: 161 160 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Obtížně využitelné trvalé porosty	50 %	<i>Vzorek je méně zatížen porosty.</i>
2	Obtížně obchodovatelný podíl	30 %	<i>Předmětem ocenění je pouze podíl na pozemcích.</i>

Skupina	Sum	K _f
1	50 %	1.5
2	30 %	1.3

$$K_f = 1.5 \times 1.3 = 1.95$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 161\,160 \text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0 \text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 161\,160 \times 1.06 + (0) = 170\,830 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 170\,830 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 5\,372 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,578 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.95$... cenotvorný koeficient

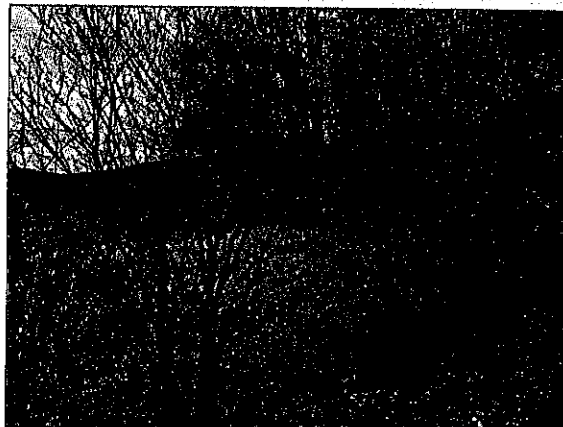
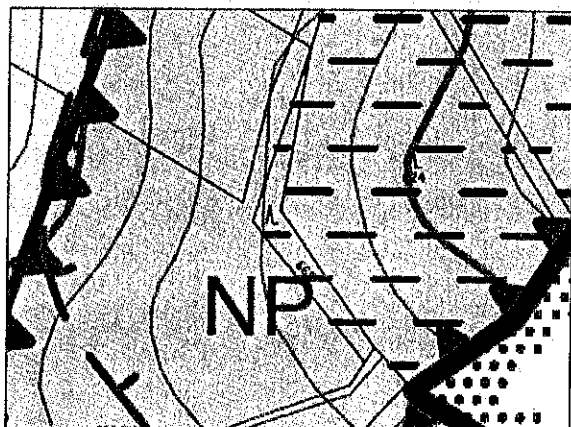
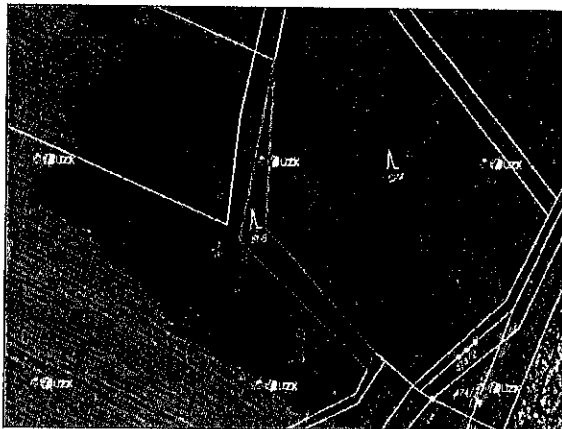
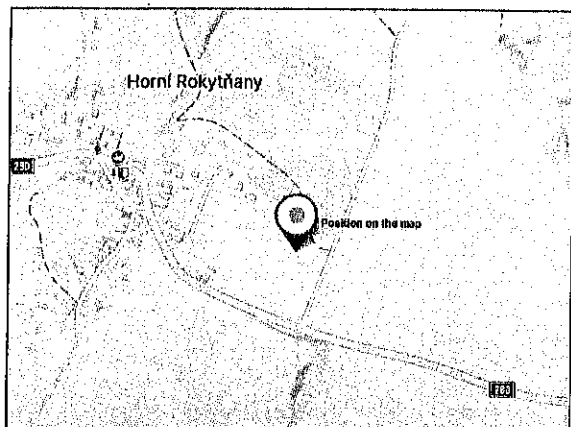
$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 170\,830 / 5\,372 \times 6\,578 / 1.95 = 107\,272 \text{ Kč}$$

Vzorek L č.3 V-5705/2023-604 Horní Rokytňany 15.11.2023

V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako lesní pozemek. V územním plánu je zakreslena jako plocha "NP" přírodní.

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
668 lesní poz	Horní Rokytňany	252 m ²
Celková výměra:		252 m ²



Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: ČR, Lesy České republiky, s.p. od právnické osoby

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 496/23 ze dne 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 08:00:00.

Zápis proveden dne 15.11.2023.

Cena: 3 780 Kč, DPH nebylo podle KS účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Obtížně využitelné trvalé porosty	0 %
2	Obtížně obchodovatelný podíl	30 %
<i>Předmětem ocenění je pouze podíl na pozemcích.</i>		
Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1
2	30 %	1.3

$$K_r = 1 \times 1.3 = 1.3$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 3\,780$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1.07$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 3\,780 \times 1.07 + (0) = 4\,045$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 4\,045$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.07$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 252$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,578$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

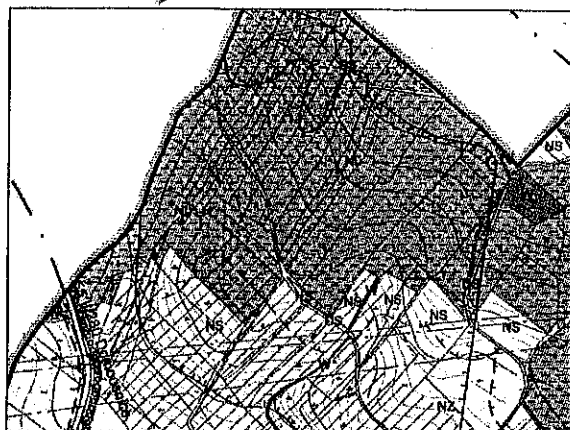
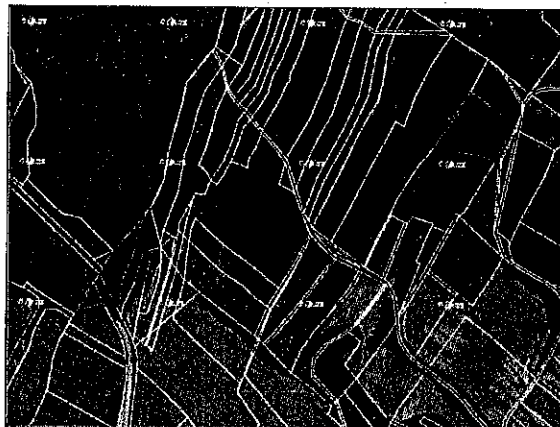
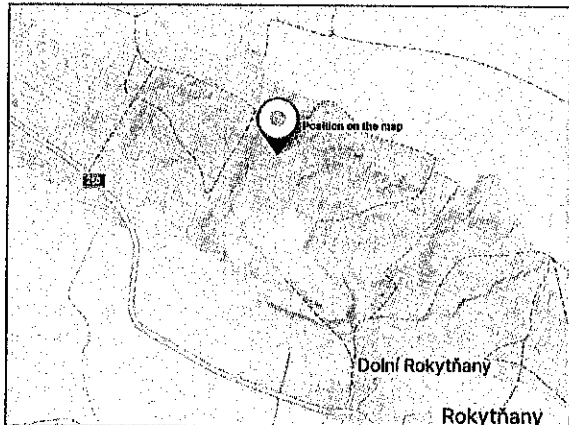
$K_r = 1.3$... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_r = 4\,045 / 252 \times 6\,578 / 1.3 = 81\,213$ Kč

Vzorek L č.4 V-2478/2023-604 Dolní Rokytňany 1.6.2023

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
279	lesní poz Dolní Rokytňany	685 m ²
280	lesní poz Dolní Rokytňany	2 444 m ²
282	lesní poz Dolní Rokytňany	539 m ²
490	lesní poz Dolní Rokytňany	5 902 m ²
Celková výměra:		9 570 m²



Pohled na p.p.č. 279

V katastru nemovitostí jsou parcely vzorku evidované jako lesní pozemky. V územním plánu jsou zakresleny jako plochy "NL". Charakterem i umístěním se velmi podobají pozemkům oceňovaným.

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba, dříve 3 FO

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 15:15:37.

Zápis proveden dne 01.06.2023.

Cena: 180 000 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Obtížně využitelné trvalé porosty	10 % <i>Vzorek je mírně méně zatížen porosty.</i>
2	Obtížně obchodovatelný podíl	30 % <i>Předmětem ocenění je pouze podíl na pozemcích.</i>

Skupina	Sum	K _f
1	10 %	1.1
2	30 %	1.3

$$K_f = 1.1 \times 1.3 = 1.43$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 180\,000\text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1.08$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0\text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 180\,000 \times 1.08 + (0) = 194\,400\text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 194\,400\text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.08$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 9\,570\text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,578\text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.43$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 194\,400 / 9\,570 \times 6\,578 / 1.43 = 93\,442\text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

Vzorek	Hodnota	Váha
L č.1 V-589/2025-604 Dolní Rokytňany 25.2.2025	120 859 Kč	1
L č. 2 V-1718/2024-604 Horní Rokytňany 23.4.2024	107 272 Kč	1
L č.3 V-5705/2023-604 Horní Rokytňany 15.11.2023	81 213 Kč	1
L č.4 V-2478/2023-604 Dolní Rokytňany 1.6.2023	93 442 Kč	1
Vážený průměr:	100 697 Kč	
Porovnávací ocenění:	100 697 Kč	tj. cca 15,- Kč/m²
Z toho 5/24 Miroslava Lžičarová po zaokrouhlení	20 980 Kč	

Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví:

Oceňované pozemky:

Č.	Katastr	LV	Výměra
1035/17	Dolní Rokytňany	34	132 m ²
Celková výměra:			132 m ²

Podkladem pro srovnání jsou skutečně realizované prodeje pozemků v letech 2025 – 2021.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírek listin katastrálního úřadu jsou uvedeny ve výčtu podkladů pod pís. b). Z celkového počtu 54 realizovaných transakcí v letech 2025 až 2021 pro všechna kat. území obce Rokytňany byly vyžádány cenové údaje placeným dálkovým přístupem do kat. nemovitostí. Dále bylo vybráno textovým filtrem 46 bez „součástí je stavba“, čímž byl vyloučen vliv budov. Podrobnou kontrolou (zejména I-katastr a ÚP) a po vyloučení cenových extrémů byly vybrány 2 vzorky pro přímé srovnání.

Vzhledem k tomu, že počet vzorků nebyl dostatečný (zákon č.151/1997 Sb. požaduje min 3), bylo vyhledávání rozšířeno i na okolní obce a byl vyhrán další vzorek (viz Report NemoKalk).

Jako vzorky byly zvoleny pozemky, které:

- 1) jsou situované v obci Rokytňany, shodně jako pozemky oceňované a obci Řitnice
- 2) jsou situované v kat. území Horní Rokytňany (2) a Řitnice (1)
- 3) se nacházejí v okruhu do 1,8 km od pozemku oceňovaného
- 4) byly prodány v lednu 2025, listopadu 2024 a prosinci 2022 (právní účinky vkladu do KN)
- 5) jsou v kat. nem. evidovány jako ostatní plocha – jiná plocha (2) a ostatní plocha – komunikace
- 6) jsou ve skutečnosti pozemky komunikací nebo jejich částí
- 7) mají výměry 5, 30 a 96 m², (oceňovaný 132 m²)

Změny cen vzorků v čase jsou zohledněny podle HB INDEXů a ČSOB Indexů bydlení.

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_f ... cenotvorný koeficient

Reporty NemoKalk

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2021

Obec: Rokytňany - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: všechny - orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiný

Výměra: nerozhoduje

Hledáno v okruhu 3 000 m od souřadnic -688732.34 -1017531.12 v systému Křovákova zobrazení.
(Střed skupiny Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17)

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2021: 54

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 46

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2023

Obce: Domousnice, Ledce, Rokytňany, Bačalky, Rabakov, Řitnice, Veselice, Prodašice, Ujkovice, Dětenice, Zelenecká Lhota

Způsob využití vybraných pozemků: dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha

Výměra: nerozhoduje

Hledáno v okruhu 5 000 m od souřadnic -688732.34 -1017531.12 v systému Křovákova zobrazení.
(Střed skupiny *Dolní Rokytňany* LV č. 34 - silnice p.č.1035/17)

Upřesnění výběru:

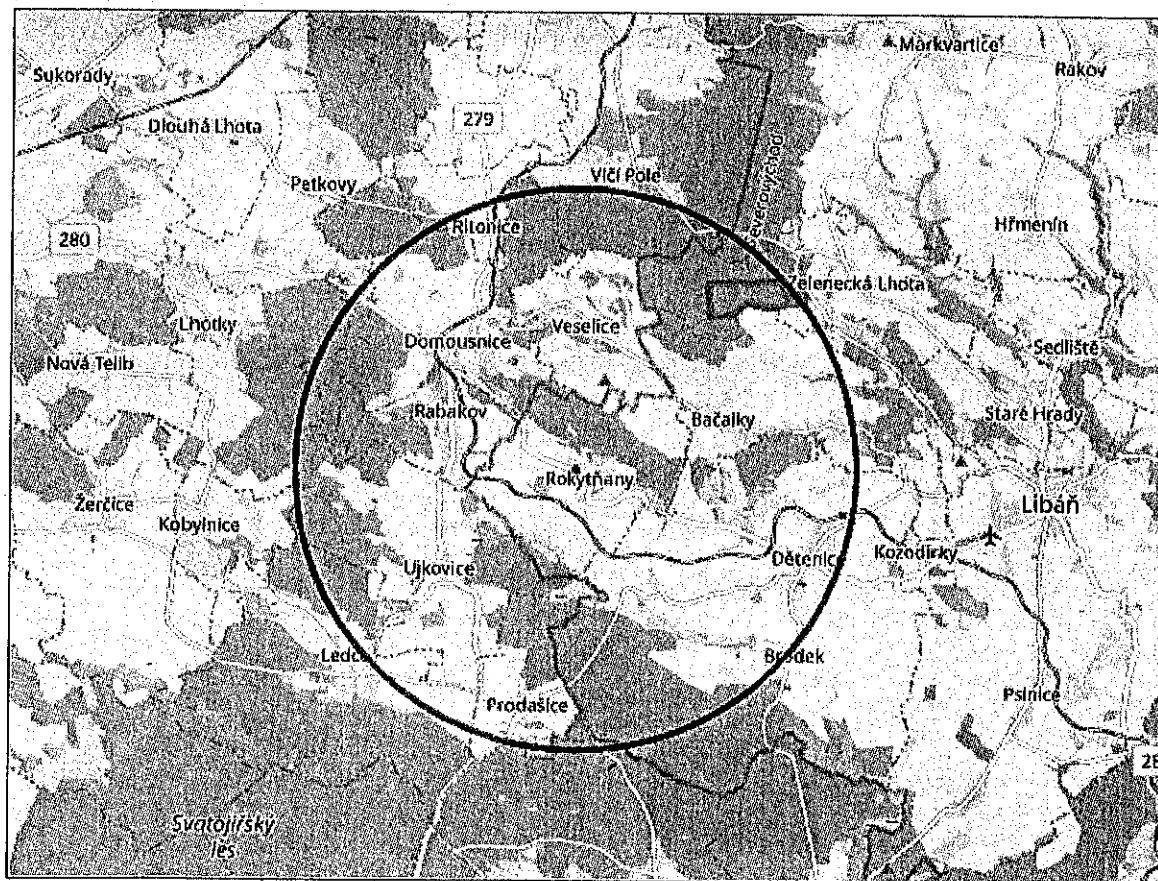
Text obsahuje: 'silnice'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2023: 31

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 31

Okruh umístění vzorků



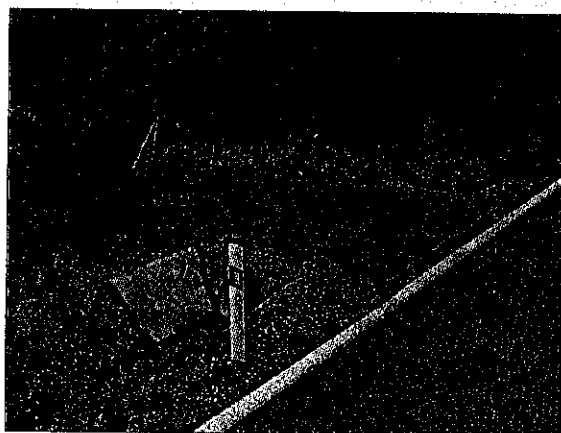
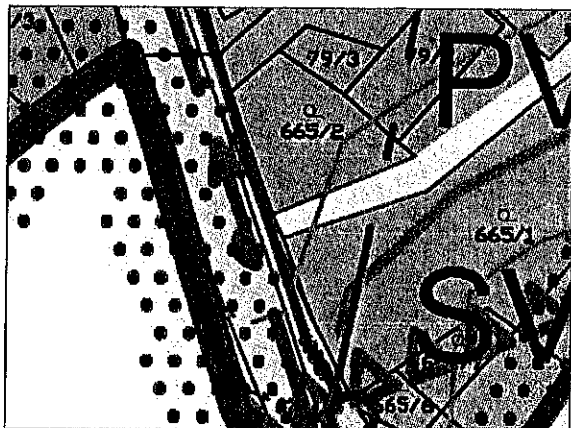
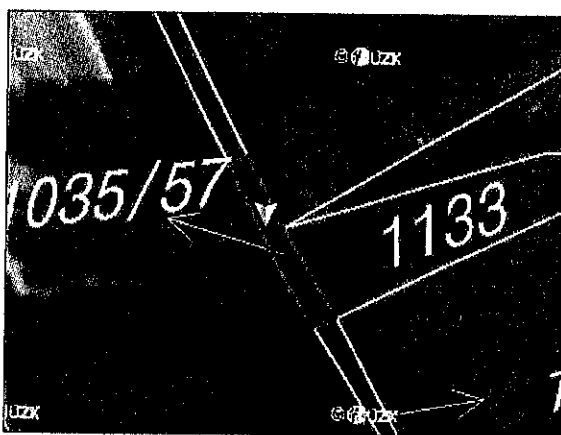
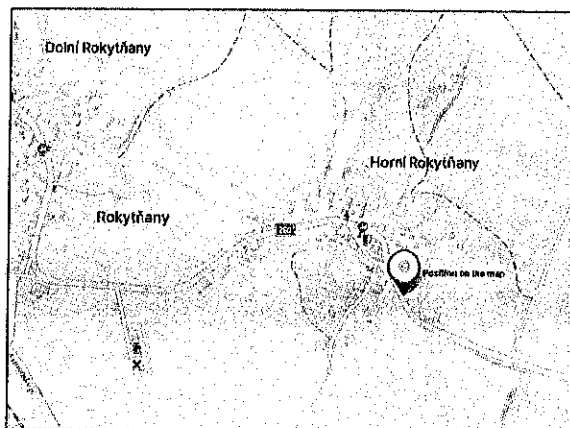
Použité vzorky:

Vzorek S č.1 V-9/2025-604 Horní Rokytňany 29.1.2025

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
1035/57 ostat.pl.	Horní Rokytňany	5 m ²
Celková výměra:		5 m ²

V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako ostatní plocha jiná plocha „PV“ veřejných prostranství. Ve skutečnosti se jedná o prostor křižovatky silnice č. 280 (stejně jako u oceňovaného pozemku) a místní komunikace.



Segment trhu: veřejný prostor silnice

Vlastnictví: spoluvlastnictví FO dříve i nyní

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2025 09:58:27.

Zápis proveden dne 29.01.2025.

Cena: 100 Kč za 1/3 pozemku, DPH nebylo účtováno

$K_f = 1$

CRU_{vz} – Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 300 \text{ Kč} \dots \text{cena vzorku}$

$K_u = 1 \dots \text{koefficient úpravy na reálnou cenu}$

$M_u = 0 \text{ Kč} \dots \text{mimořádná úprava}$

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 300 \times 1 + (0) = 300 \text{ Kč}$

H_v – Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 300 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 5 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 132 m² ... výměra oceňovaného pozemku

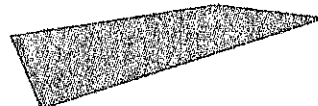
K_r = 1 ... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_r = 300 / 5 \times 132 / 1 = 7\,920 \text{ Kč}$

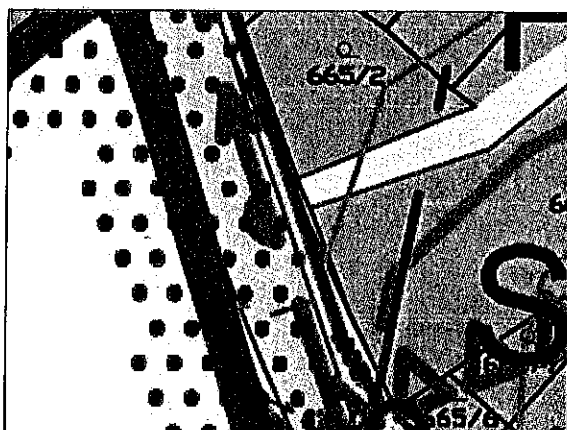
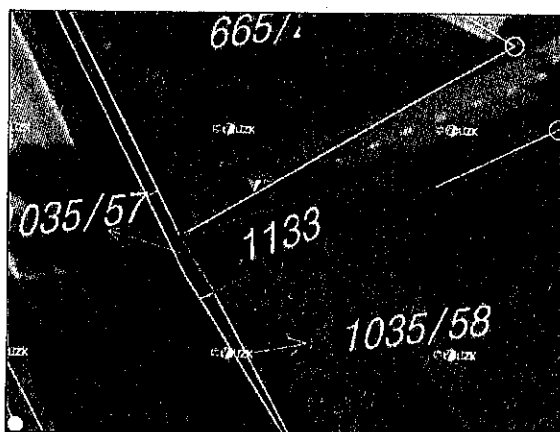
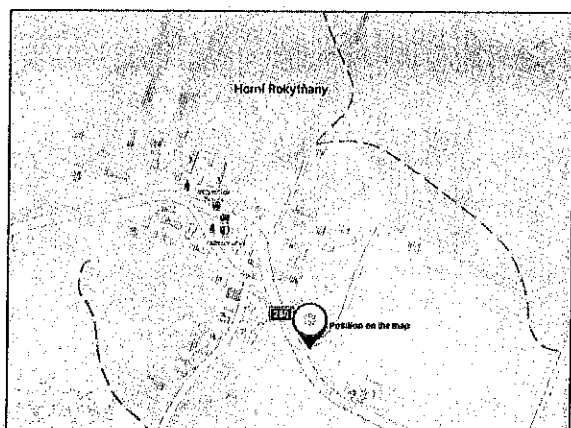
Vzorek S č.2 V-6444/2024-604 Horní Rokytňany 17.12.2024

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
1133 ostat.pl.	Horní Rokytňany	30 m ²
Celková výměra:		30 m ²



V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako ostatní plocha jiná plocha. V územním plánu je zakreslena jako plocha „PV“ veřejných prostranství. Jedná se o veřejnou komunikaci a její doprovodnou zeleň.



Segment trhu: komunikace s doprovodnou zelení

Vlastnictví: spoluvlastnictví 2 FO dříve i nyní

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 3

Smlouva kupní ze dne 22.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 08:32:02.

Zápis proveden dne 17.12.2024.

Cena: 100 Kč za 1/2, DPH nebylo účtováno

$$K_r = 1$$

CRU_{vz} – Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 200 \text{ Kč} \dots \text{cena vzorku}$

$K_u = 1.02 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$

$M_u = 0 \text{ Kč} \dots \text{mimořádná úprava}$

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 200 \times 1.02 + (0) = 204 \text{ Kč}$$

H_v – Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 204 \text{ Kč} \dots \text{reálná upravená cena vzorku}$

$K_u = 1.02 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$

$V_{vz} = 30 \text{ m}^2 \dots \text{výměra vzorku}$

$V_{poz} = 132 \text{ m}^2 \dots \text{výměra oceňovaného pozemku}$

$K_r = 1 \dots \text{cenotvorný koeficient}$

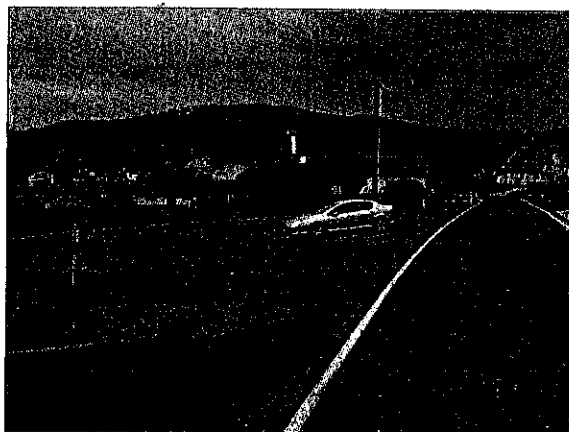
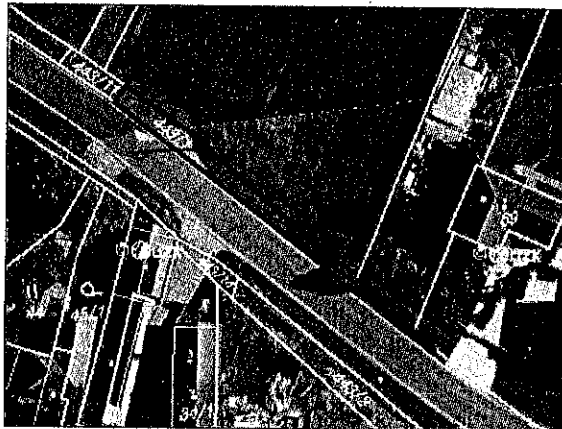
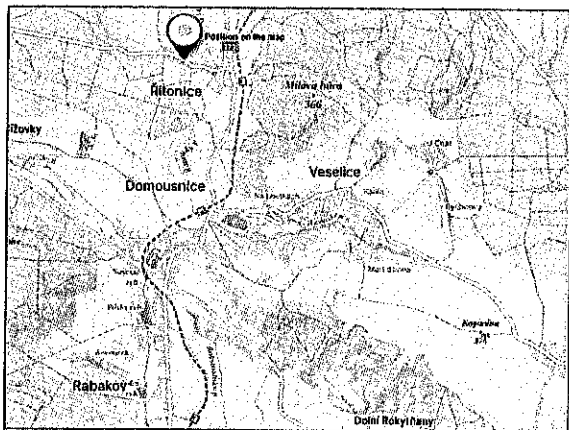
$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_r = 204 / 30 \times 132 / 1 = 898 \text{ Kč}$$

S č.3 Vzorek V-10859/2022-207 Řítonice 5.1.2023

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
443/1 ostat.pl.	Řítonice	96 m ²
Celková výměra:		96 m²

V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako ostatní plocha ostatní komunikace. Ve skutečnosti se jedná o část silnice, veřejného prostoru.



Segment trhu: veřejný prostor silnice

Vlastnictví: Právní osoba, dříve obec

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 11:29:34.

Zápis proveden dne 05.01.2023.

Cena: 5 280 Kč, DPH nebylo účtováno

$$K_f = 1$$

CRU_{vz} – Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 5\,280\text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1.15$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0\text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 5\,280 \times 1.15 + (0) = 6\,072\text{ Kč}$$

H_v – Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 6\,072\text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.15$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 96\text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 132\text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 6\,072 / 96 \times 132 / 1 = 8\,349\text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

Vzorek	Hodnota	Váha
S č.1 V-9/2025-604 Horní Rokytňany 29.1.2025	7 920 Kč	1
S č.2 V-6444/2024-604 Horní Rokytňany 17.12.2024	898 Kč	1
S č.3 V-10859/2022-207 Řitnice 5.1.2023	8 349 Kč	1
Vážený průměr:	5 722 Kč	
Porovnávací ocenění:	5 722 Kč	tj. cca 43,- Kč/m²
Z toho 5/24 Miroslava Lžičarová po zaokrouhlení	1 190 Kč	

Osenice LV č. 131 - pozemek p.č. 256/13

Segment trhu: Zemědělský a lesní

Vlastnictví: Fyzická osoba

Oceňované pozemky:

Č.	Katastr	LV	Výměra
256/13	Osenice	131	6 250 m ²
Celková výměra:			6 250 m²

BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
35301	8.00 Kč/m ²	695 m ²
36300	6.03 Kč/m ²	5555 m ²

Podkladem pro srovnání jsou skutečně realizované prodeje pozemků v letech 2025 – 2022.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírek listin katastrálního úřadu jsou uvedeny ve výčtu podkladů pod pís. b). Z celkového počtu 95 realizovaných transakcí v letech 2025 až 2022 pro všechna kat. území obce Dětenice bylo filtrem vybráno 31 transakcí na pozemky o výměrách 2.000 – 10.000 m², bez zastavěných a vodních ploch a následně textovým filtrem 28 bez „součástí je stavba“, čímž byl vyloučen vliv budov. U všech byly vyžádány cenové údaje placeným dálkovým přístupem do kat. nemovitostí.

Podrobnou kontrolou (zejména I-katastr a ÚP) a po vyloučení cenových extrémů bylo vybráno 4 vzorky pro přímé srovnání. Jeden vzorek (576/2024) byl doplněn po „změkčení“ kritéria výměry (do 20.000 m²).

Jako vzorky byly zvoleny pozemky, které:

- 1) jsou situované v obci Dětenice, shodně jako pozemek oceňovaný
- 2) jsou situované v kat. území Dětenice (2) a Brodek (3)
- 3) se nacházejí v okruhu do 3 km od pozemku oceňovaného
- 4) byly prodány v březnu a únoru 2025, únoru 2024, říjnu 2023 a květnu 2022 (právní účinky vkladu do KN)
- 5) jsou v kat. nem. evidovány jako orná půda a trvalý travní porosty (+ 1 malá vodní plocha)
- 6) mají výměry 2.057, 3.047, 17.969, 2.748 a 4.166 m², (oceňovaný 6.250 m²)

Změny cen vzorků v čase jsou zohledněny podle HB INDEXů a ČSOB Indexů bydlení.

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_r$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_r ... cenotvorný koeficient

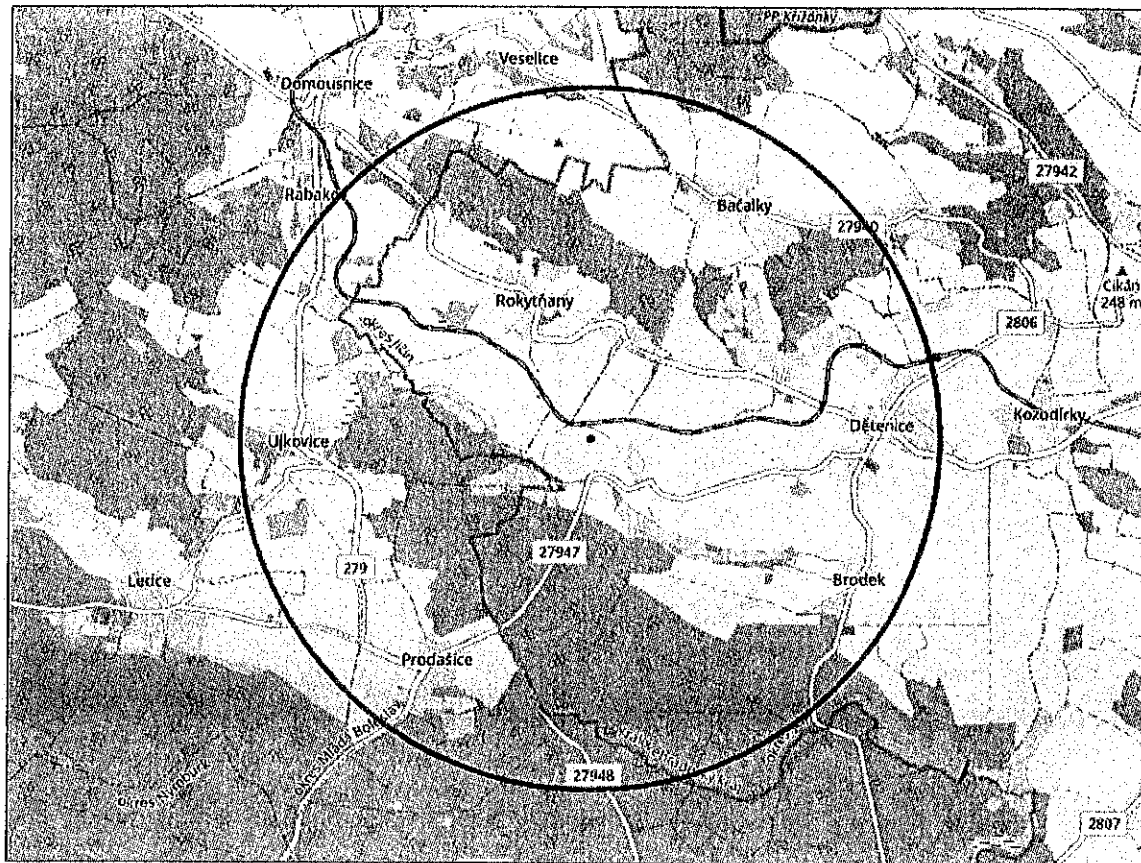
Přehled nalezených vzorků:

Skupina

Osenice LV č. 131 pozemek p.č. 256/13

Označení vzorku	Segment trhu	Celková výměra	Cena
V-1363/2025-604	Zemědělský a lesní	2 057 m ²	67 880 Kč
V-1017/2025-604	Zemědělský a lesní	3 047 m ²	258 995 Kč
V-576/2024-604	Zemědělský a lesní	17 969 m ²	662 000 Kč
V-5814/2023-604	Zemědělský a lesní	2 748 m ²	60 000 Kč
V-3040/2022-604	Zemědělský a lesní	4 166 m ²	93 450 Kč

Okruh umístění vzorků



Reporty NemoKalk

Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2025 - 2022

Obec: Dětenice - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, ostatní plocha, jiný

Výměra: 2 000 m² - 10 000 m²

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2025 - 2022: 31

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 28, pro všechny vyžádány cenové údaje, vybrány 4 vzorky, po zvýšení limitu výměry na 20.000 m² další 1

Použité vzorky:

Vzorek č.1 V-1363/2025-604 Brodek 1.4.2025

Započítané pozemky:

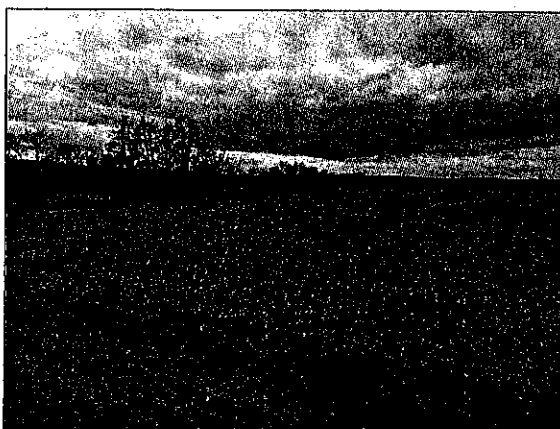
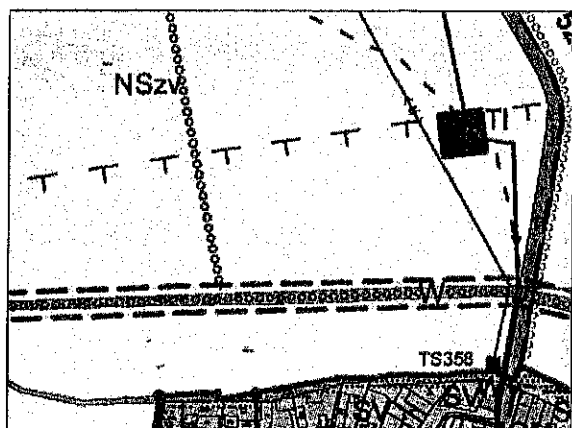
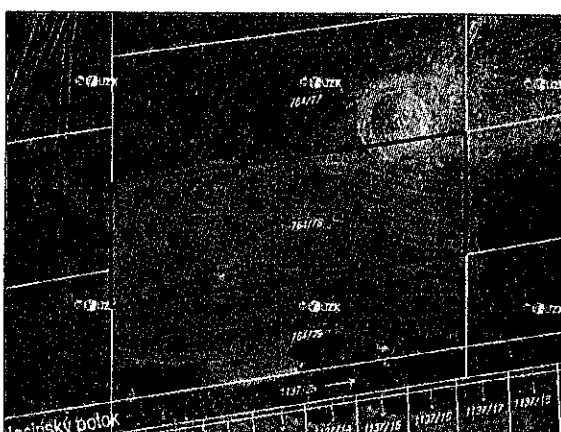
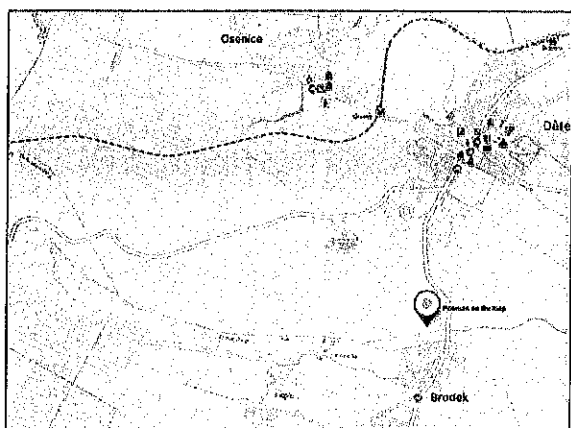
Číslo	Katastr	Výměra
764/78 orná půda	Brodek	2 057 m ²
Celková výměra:		2 057 m²



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako plocha NSzv - plocha smíšená nezastavěného území zemědělsko vodohospodářská, která není určena k zastavění.

BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
35411	5.52 Kč/m ²	2057 m ²



Segment trhu: Zemědělský

Vlastnictví: Obec, dříve fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 05.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 09:38:56.

Zápis proveden dne 01.04.2025.

Cena: 67 880 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Lokalita	0 % <i>Velmi podobná lokalita.</i>
2	Kvalita půdy	-9 % <i>Podle BPEJ horší kvalita půdy vzorku.</i>

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1
2	-9 %	0.91

$$K_f = 1 \times 0.91 = 0.91$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

C_{vz} = 67 880 Kč ... cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

M_u = 0 Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 67\,880 \times 1 + (0) = 67\,880 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 67 880 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 2 057 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 6 250 m² ... výměra oceňovaného pozemku

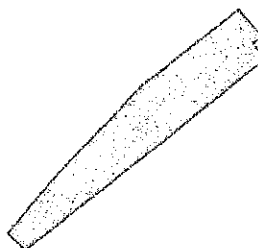
K_f = 0.91 ... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 67\,880 / 2\,057 \times 6\,250 / 0.91 = 226\,645 \text{ Kč}$$

Vzorek č.2 V-1017/2025-604 Dětenice 19.3.2025

Započítané pozemky:

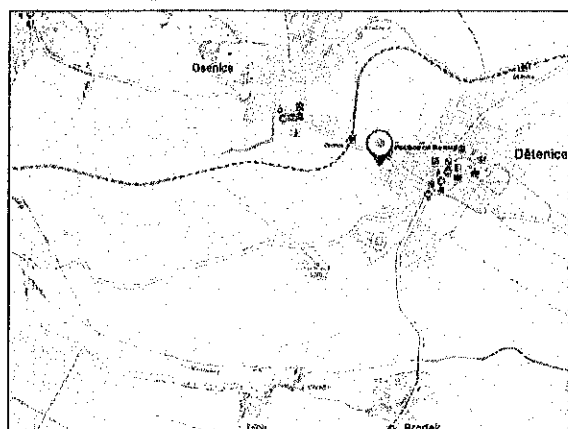
Číslo	Katastr	Výměra
170/44 orná půda	Dětenice	3 047 m ²
Celková výměra:		3 047 m ²

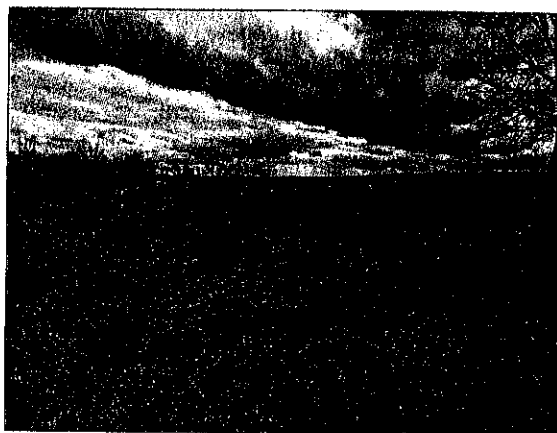
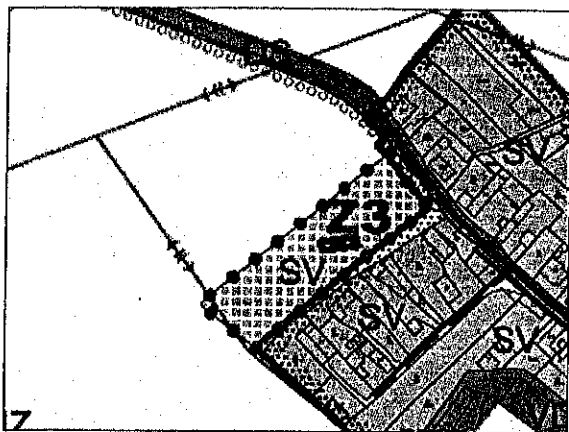


V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako plocha NZ - plocha zemědělská, která není určena k zastavění. Je však v těsném sousedství plochy, která je již navržena pro zástavbu S plocha smíšená obytná venkovská. Pravděpodobně byla zakoupena s výhledem na změnu územního plánu.

BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
31410	14.34 Kč/m ²	291 m ²
32011	8.35 Kč/m ²	2756 m ²





Segment trhu: Zemědělský

Vlastnictví: Fyzická osoba, dříve právnická

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 14:37:36.

Zápis proveden dne 19.03.2025.

Cena: 258 995 Kč, DPH nebylo podle KS účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Lokalita	100 %	<i>Vzorek je v těsném sousedství zastavěné části obce. Lze spekulovat na změnu ÚP.</i>
2	Kvalita půdy	34 %	<i>Podle BPEJ kvalitnější půda vzorku.</i>

Skupina	Sum	K _{fs}
1	100 %	2
2	34 %	1.34

$$K_f = 2 \times 1.34 = 2.68$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 258\,995 \text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0 \text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 258\,995 \times 1 + (0) = 258\,995 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 258\,995 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 3\,047 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,250 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 2.68$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 258\,995 / 3\,047 \times 6\,250 / 2.68 = 198\,228 \text{ Kč}$$

Vzorek č.3 V-576/2024-604 Brodek 27.2.2024

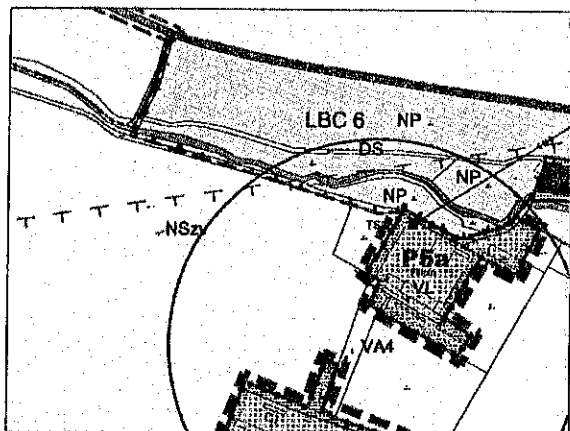
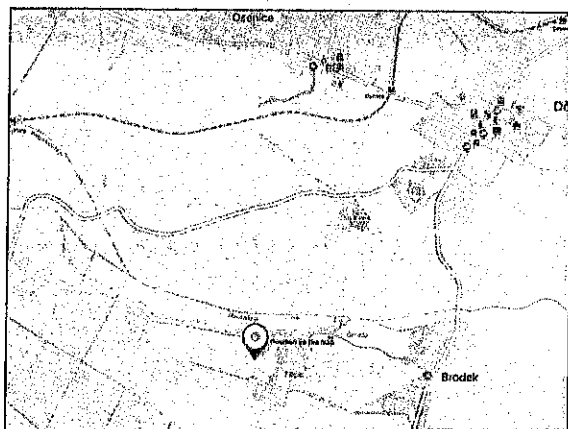
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
897/6	vodní pl. Brodek	57 m ²
901/4	travní p. Brodek	3 607 m ²
994/21	orná půda Brodek	85 m ²
994/28	orná půda Brodek	14 220 m ²
Celková výměra:		17 969 m²

V katastru nemovitostí jsou parcely evidované jako vodní plocha tok přirozený, trvalý travní porost a 2x orná půda. V ÚP je zakreslena jako plocha NSzv - plocha smíšená nezastavěného území zemědělsko vodohospodářská, která není určena k zastavění a severně od potoka jako plocha přírodní NP.

BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
32001	9.34 Kč/m ²	7895 m ²
32011	8.35 Kč/m ²	6325 m ²

**Segment trhu:** Zemědělský**Vlastnictví:** Právnícká, dříve FO**Typ ceny:** Realizovaná cena**Váha vzorku:** 1

Smlouva kupní ze dne 01.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 08:00:00.

Zápis proveden dne 27.02.2024.

Cena: 662 000 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Lokalita	0 % <i>Podobná lokalita vzorku.</i>
2	Kvalita půdy	32 % <i>Podle BPEJ kvalitnější půda vzorku.</i>

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1
2	32 %	1.32

$$K_f = 1 \times 1.32 = 1.32$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 662\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 662\,000 \times 1.06 + (0) = 701\,720 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 701\,720$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 17\,969$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,250$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

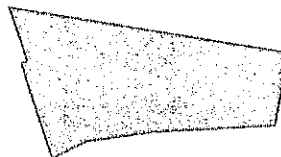
$K_f = 1.32$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 701\,720 / 17\,969 \times 6\,250 / 1.32 = 184\,904 \text{ Kč}$$

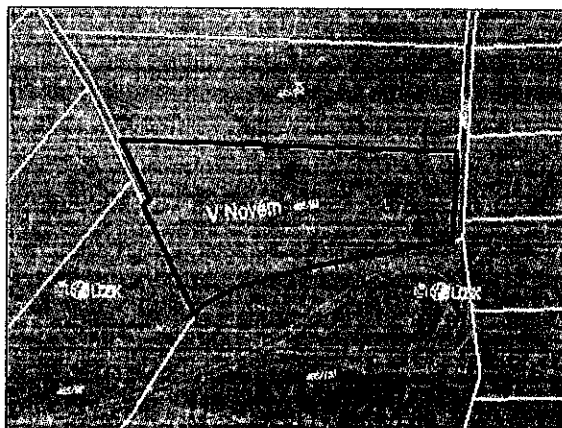
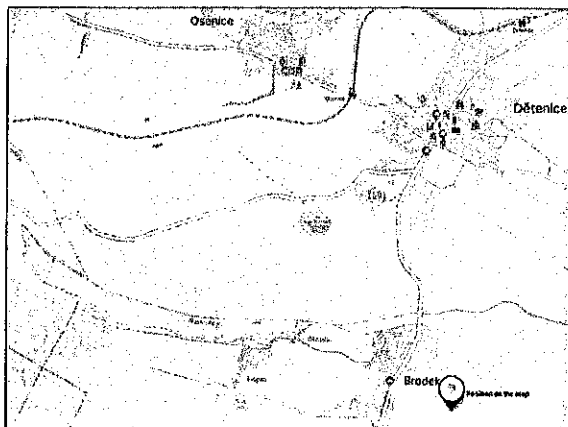
Vzorek č.4 V-5814/2023-604 Brodek 21.11.2023

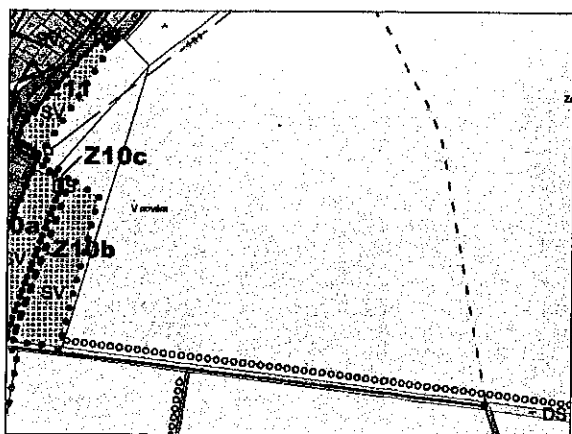
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
465/93 orná půda	Brodek	2 748 m ²
Celková výměra:		2 748 m ²



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako plocha NZ - plocha zemědělská, která není určena k zastavění.





BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
30700	14.79 Kč/m ²	149 m ²
32011	8.35 Kč/m ²	2599 m ²

Segment trhu: Zemědělský

Vlastnictví: Fyzická osoba dříve i nyní

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 10:28:29.

Zápis proveden dne 21.11.2023.

Cena: 60 000 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Lokalita	0 % Srovnatelná lokalita vzorku.
2	Kvalita půdy	28 % Podle BPEJ kvalitnější půda vzorku.

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1
2	28 %	1.28

$$K_f = 1 \times 1.28 = 1.28$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 60\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1.07$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 60\,000 \times 1.07 + (0) = 64\,200 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 64\,200$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.07$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 2\,748$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 6\,250$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.28$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 64\,200 / 2\,748 \times 6\,250 / 1.28 = 114\,074 \text{ Kč}$$

Vzorek č.5 V-3040/2022-604 Dětenice 9.6.2022

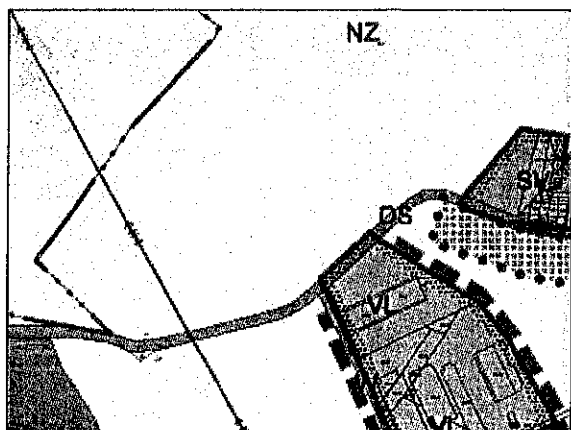
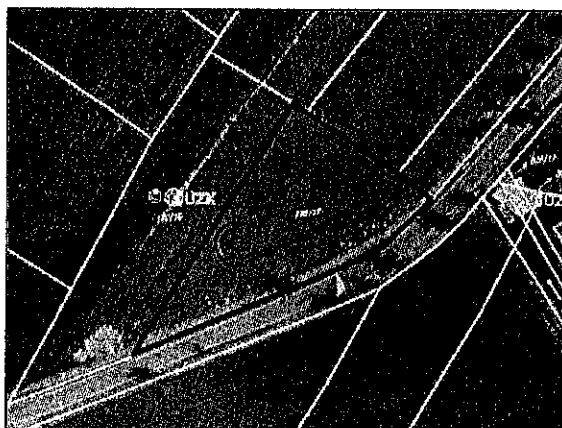
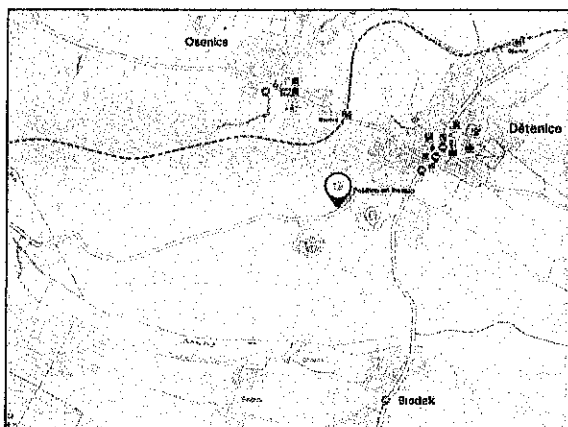
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
170/17	orná půda Dětenice	2 064 m ²
764/77	orná půda Brodek	2 102 m ²
Celková výměra:		4 166 m²

V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako plocha NZ - plocha zemědělská, která není určena k zastavění.

BPEJ:

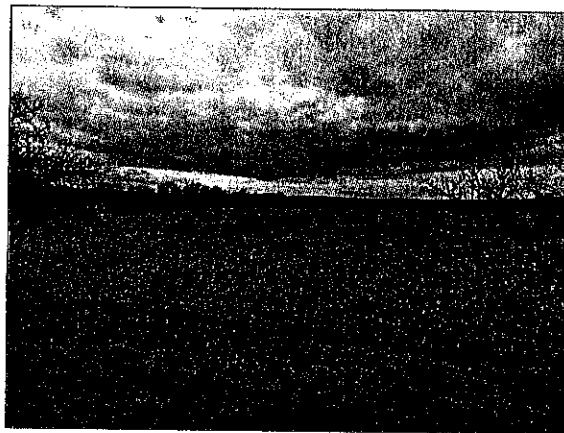
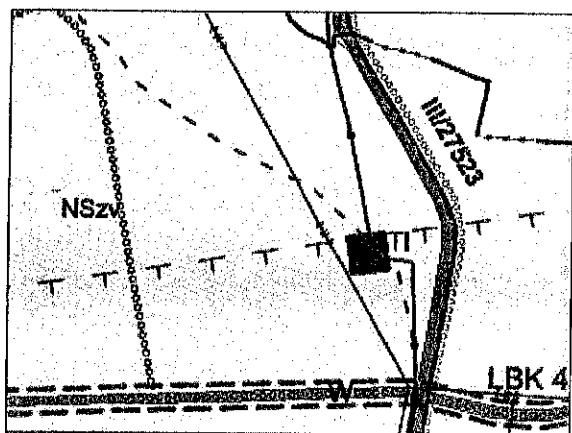
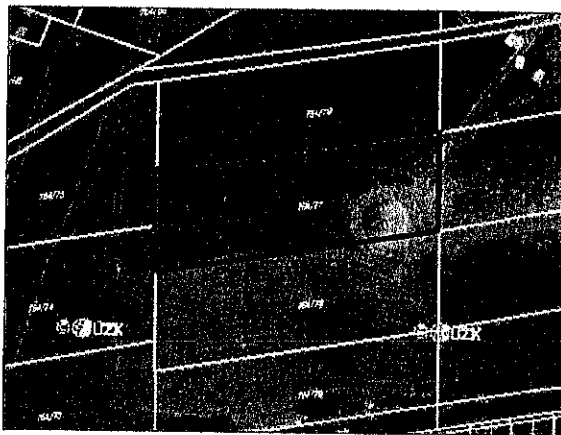
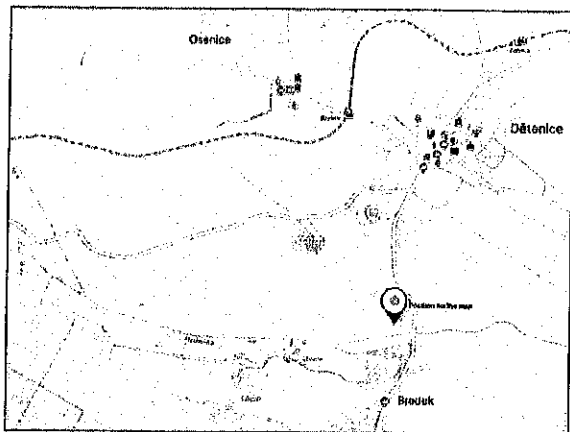
Kód	Základní cena	Výměra
31410	14.34 Kč/m ²	2064 m ²



V katastru nemovitostí je parcela evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako plocha NSzv - plocha smíšená nezastavěného území zemědělsko vodohospodářská, která není určena k zastavění.

BPEJ:

Kód	Základní cena	Výměra
35411	5.52 Kč/m ²	2102 m ²



Segment trhu: Zemědělský

Vlastnictví: Obec, dříve právnická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 14:22:01.

Zápis proveden dne 09.06.2022.

Cena: 93 450 Kč, DPH nebylo podle KS účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Lokalita	0 %
2	Kvalita půdy	46 % Podle BPEJ kvalitnější půda vzorku.

Skupina	Sum	K _{fs}
1	0 %	1
2	46 %	1.46

$$K_f = 1 \times 1.46 = 1.46$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 93\,450 \text{ Kč}$... cena vzorku

$K_u = 1.25$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0 \text{ Kč}$... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 93\,450 \times 1.25 + (0) = 116\,813 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 116\,813 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.25$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 4\,166 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$$V_{\text{poz}} = 6\,250 \text{ m}^2 \dots \text{výměra oceňovaného pozemku}$$

$$K_f = 1.46 \dots \text{cenotvorný koeficient}$$

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{\text{poz}} / K_f = 116\,813 / 4\,166 \times 6\,250 / 1.46 = 120\,032 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

Vzorek	Hodnota	Váha
č.1 V-1363/2025-604 Brodek 1.4.2025	226 645 Kč	1
č.2 V-1017/2025-604 Dětenice 19.3.2025	198 228 Kč	1
č.3 V-576/2024-604 Brodek 27.2.2024	184 904 Kč	1
č.4 V-5814/2023-604 Brodek 21.11.2023	114 074 Kč	1
č.5 V-3040/2022-604 Dětenice 9.6.2022	120 032 Kč	1
Vážený průměr:	168 777 Kč	
Porovnávací ocenění:	168 777 Kč	tj. cca 27,- Kč/m²
Z toho 5/24 Miroslava Lžičarová po zaokrouhlení	35 160 Kč	

Osenice LV č. 64 - pozemek p.č. 256/69

Segment trhu: Pozemek zemědělský
Vlastnictví: Spoluvlastnictví fyzických osob a právnické osoby

Oceňované pozemky:			
Č.	Katastr	LV	Výměra
256/69	Osenice	64	381 m²
Celková výměra:			381 m²

Vše je uvažováno shodně jako u parcely č. 256/13.

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

Vzorek	Hodnota	Váha
č.1 V-1363/2025-604 Brodek 1.4.2025	13 816 Kč	1
č.2 V-1017/2025-604 Dětenice 19.3.2025	12 084 Kč	1
č.3 V-576/2024-604 Brodek 27.2.2024	11 272 Kč	1
č.4 V-5814/2023-604 Brodek 21.11.2023	6 954 Kč	1
č.5 V-3040/2022-604 Dětenice 9.6.2022	7 317 Kč	1
Vážený průměr:	10 289 Kč	
Porovnávací ocenění:	10 289 Kč	tj. cca 27,- Kč/m²
Z toho 5/96 Miroslava Lžičarová po zaokrouhlení	540 Kč	

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
Dolní Rokytňany LV č. 34 - pozemky p.č. 422/4, 424/5	100 697.00 Kč
Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17	5 722.00 Kč
Osenice LV č. 131 - pozemek p.č. 256/13	168 777.00 Kč
Osenice LV č. 64 - pozemek p.č. 256/69	10 289.00 Kč
Celkem	285 485.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

285 485 Kč

Slovy: Dvěstěosmdesátpěttisícčtyřistaosmdesátpět Kč

Závěr

Skupina	Obvyklá cena
Dolní Rokytňany LV č. 34 - pozemky p.č. 422/4, 424/5	100 697.00 Kč
Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17	5 722.00 Kč
Osenice LV č. 131 - pozemek p.č. 256/13	168 777.00 Kč
Osenice LV č. 64 - pozemek p.č. 256/69	10 289.00 Kč

Obvyklá cena: 285 490 Kč

Závěr – oceňované podíly Lžičarové Miroslavy

Skupina	Obvyklá cena
Dolní Rokytňany LV č. 34 - pozemky p.č. 422/4, 424/5, podíl 5/24	20 980.00 Kč
Dolní Rokytňany LV č. 34 - silnice p.č.1035/17, podíl 5/24	1 190.00 Kč
Osenice LV č. 131 - pozemek p.č. 256/13, podíl 5/24	35 160.00 Kč
Osenice LV č. 64 - pozemek p.č. 256/69, podíl 5/96	540.00 Kč

Celková obvyklá cena podílů Lžičarové Miroslavy: 57 870 Kč

Přílohy

Výčet příloh:

- | | |
|---|------------|
| 1) Seznam příloh | str. 39 |
| 2) Výpis z LV č. 34 pro k. ú. Dolní Rokytňany | str. 40-41 |
| 3) Kat. mapa p.p.č. 422/4, 424/5 | str. 42 |
| 4) Kat. mapa p.p.č. 1035/17 | str. 43 |
| 5) Výpis z LV č. 131 pro k.ú. Osenice | str. 44-45 |
| 6) Kat. mapa p.p.č. 256/13, 259/69 | str. 46 |
| 7) Výpis z LV č. 64 pro k. ú. Osenice | str. 47-49 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35D 1057/2012 pro Notář Van Geet Denisa, Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 548898 Rokytňany

Kat.území: 740861 Dolní Rokytňany

List vlastnictví: 34

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
FARM DOMOUSNICE, s.r.o., č.p. 92, 50601 Holín	26442892	1/6
Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	765131/2614	5/48
Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	495417/282	5/24
Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	535118/270	5/24
Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	516108/279	5/24
Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	720921/3440	5/48

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
422/4	4841	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
424/5	1737	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1035/17	132	ostatní plocha	silnice	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -66 ze dne 28.08.2023. Právní moc ke dni 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 15:22:57. Zápis proveden dne 27.09.2023.

Pro: Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec
 Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice
 Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec

V-4611/2023-604

RČ/IČO: 765131/2614

720921/3440

495417/282

o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-1059/2003 -48 ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 15:11:50. Zápis proveden dne 12.10.2023.

Pro: Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9
 Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

V-5250/2023-604

RČ/IČO: 535118/270

516108/279

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 548898 Rokytňany

Kat.území: 740861 Dolní Rokytňany

List vlastnictví: 34

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-736/2024 -71 ze dne 03.07.2024. Právní moc ke dni 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 12:12:42. Zápis proveden dne 22.07.2024.

V-3702/2024-604

Pro: Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

RČ/IČO: 516108/279

Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

535118/270

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -103 ze dne 01.10.2024. Právní moc ke dni 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 08:30:37. Zápis proveden dne 04.11.2024.

V-5744/2024-604

Pro: Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

RČ/IČO: 765131/2614

Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice

720921/3440

Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec

495417/282

- o Smlouva kupní č. 402250035 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 10:04:47. Zápis proveden dne 14.08.2025.

V-4206/2025-604

Pro: FARM DOMOUSNICE, s.r.o., č.p. 92, 50601 Holín

RČ/IČO: 26442892

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
422/4	50842	4841
424/5	50842	1737

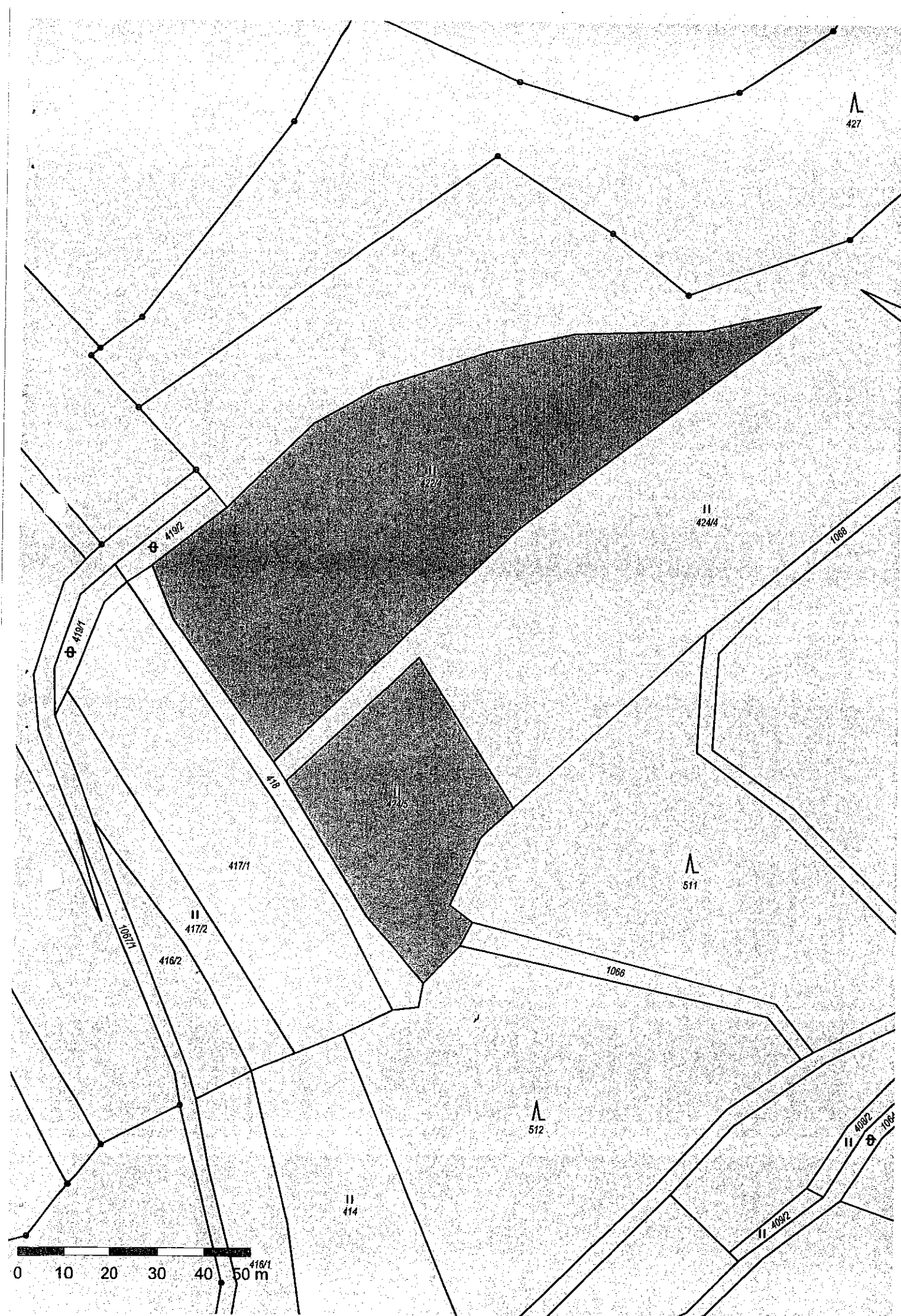
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

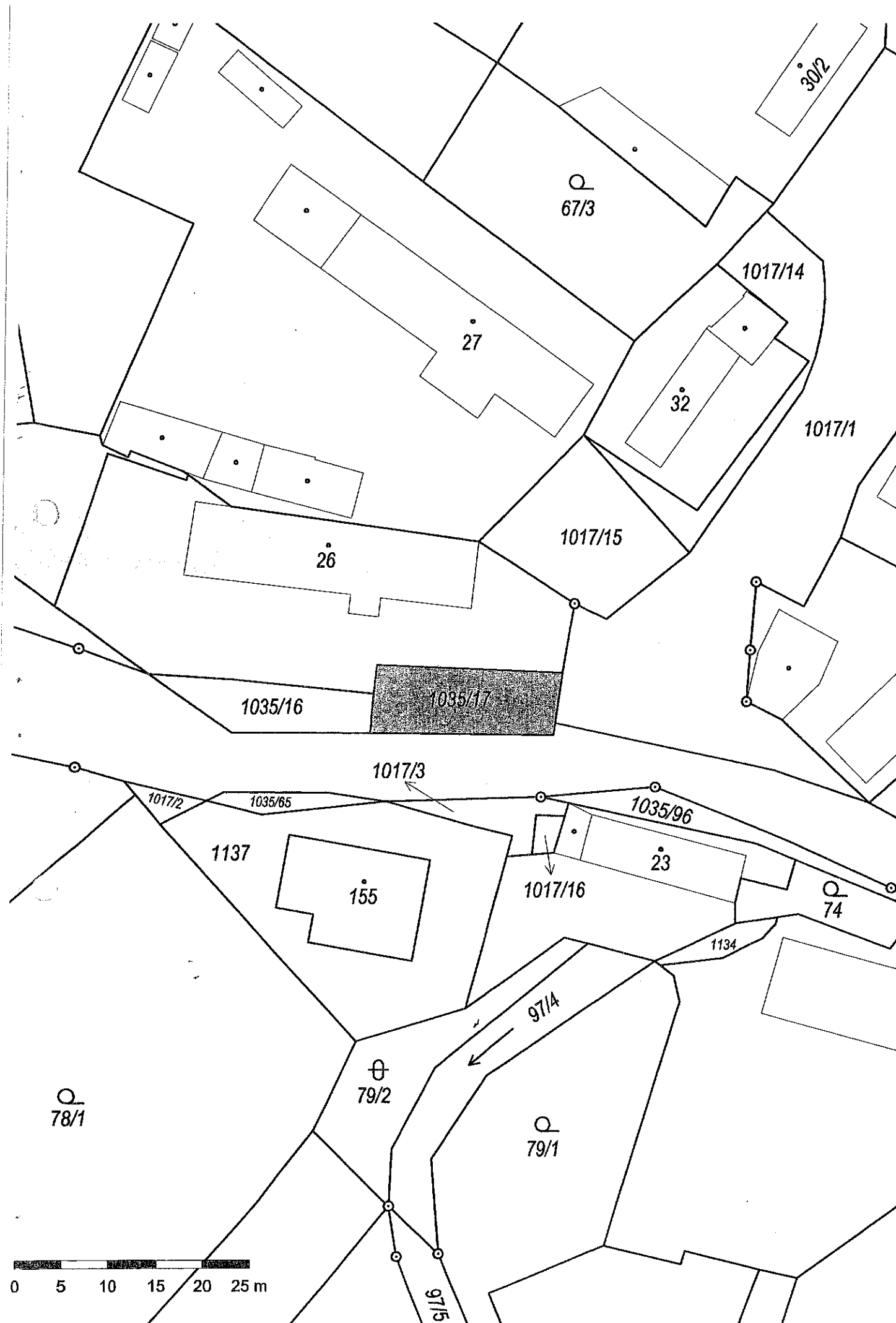
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.08.2025 10:18:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2023 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35D 1057/2012 pro Notář Van Geet Denisa, Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572829 Dětenice

Kat.území: 625931 Osenice

List vlastnictví: 131

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CZ AGRO Servis a.s., Opletalova 1284/37, Nové Město, 11000 Praha 1	24676110	1/6
Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	765131/2614	5/48
Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	495417/282	5/24
Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	535118/270	5/24
Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	516108/279	5/24
Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	720921/3440	5/48

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

256/13

6250 orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 3.500,- a 500,- Kč

Oprávnění pro

Rolnické družstevní podniky v Jičíně, 50601 Jičín

Povinnost k

Parcela: 256/13

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1573/1938.

POLVZ:197/1984

Z-13100197/1984-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění, - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -66 ze dne 28.08.2023. Právní moc ke dni 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 15:22:57. Zápis proveden dne 27.09.2023.

V-4611/2023-604

Pro: Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec RČ/IČO: 765131/2614

Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec

495417/282

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572829 Dětenice

Kat.území: 625931 Osenice

List vlastnictví: 131

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice

720921/3440

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-1059/2003 -48 ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 15:11:50. Zápis proveden dne 12.10.2023.

V-5250/2023-604

Pro: Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 RČ/IČO: 535118/270

Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

516108/279

- o Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 09:49:39. Zápis proveden dne 25.06.2024; uloženo na prac. Nymburk

V-4216/2024-208

Pro: CZ AGRO Servis a.s., Opletalova 1284/37, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 24676110

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-736/2024 -71 ze dne 03.07.2024. Právní moc ke dni 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 12:12:42. Zápis proveden dne 22.07.2024.

V-3702/2024-604

Pro: Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 RČ/IČO: 535118/270

Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9

516108/279

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -103 ze dne 01.10.2024. Právní moc ke dni 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 08:30:37. Zápis proveden dne 04.11.2024.

V-5744/2024-604

Pro: Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec RČ/IČO: 495417/282

Šlemr Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice

720921/3440

Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

765131/2614

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
256/13	35301	695
	36300	5555

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

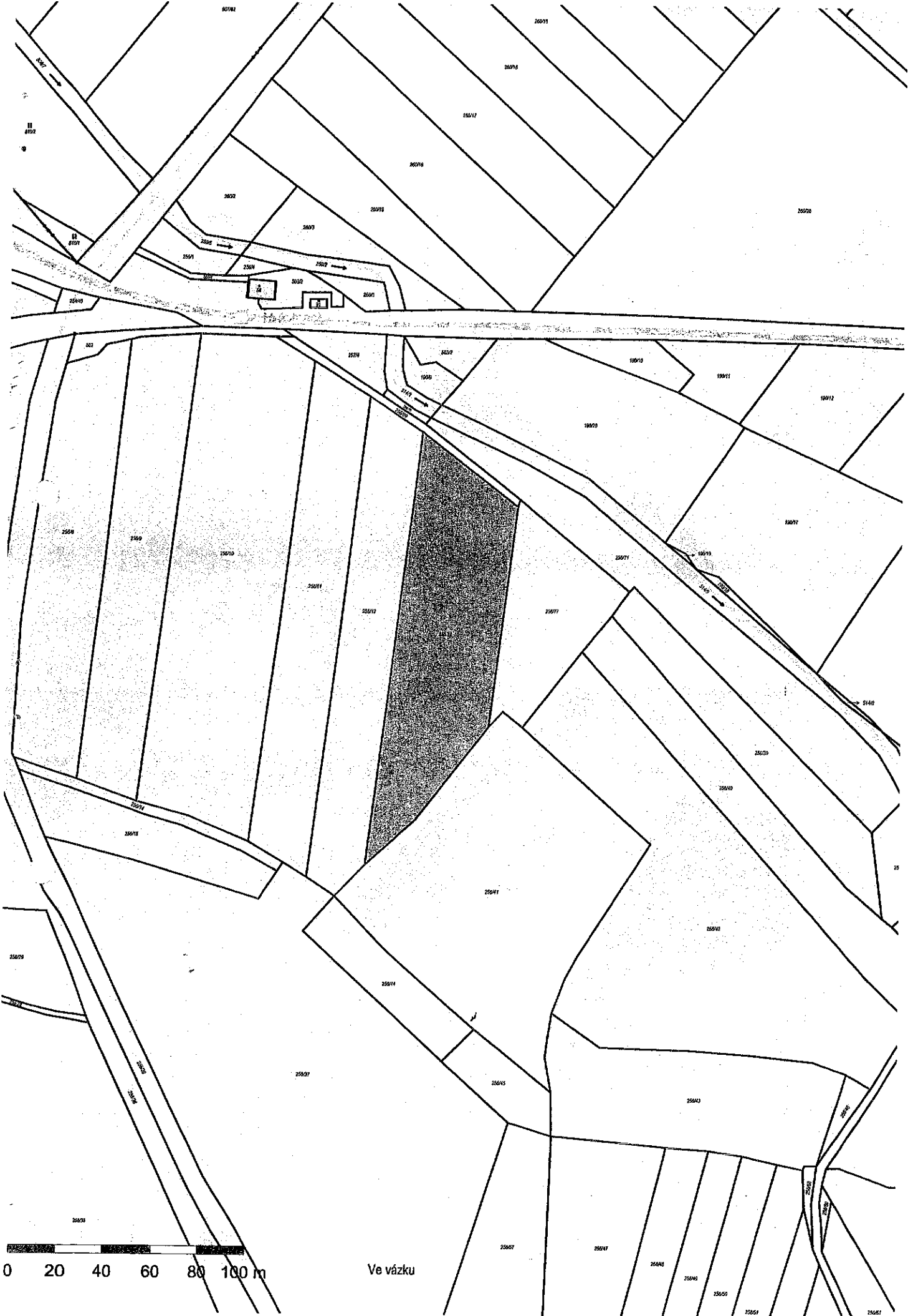
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.08.2025 10:16:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 2



0 20 40 60 80 100 m

Ve vázku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35D 1057/2012 pro Notář Van Geet Denisa, Mgr.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572829 Dětenice

Kat.území: 625931 Osenice

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CZ AGRO Servis a.s., Opletalova 1284/37, Nové Město, 11000 Praha 1	24676110	1/24
Česká republika	00000001-001	5/8
Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	765131/2614	5/192
Lžičařová Miroslava, Hodkovická 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	495417/282	5/96
Michalovová Julie, Polní 3369/12, 46601 Jablonec nad Nisou	000503	1/8
Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	535118/270	5/96
Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	516108/279	5/96
Šlamek Václav, Hálkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	720921/3440	5/192
Príslušnosť hospodariť s majetkom štátu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	5/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

256/69

381 orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Přílohy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha knihovní vložka č. 335.

Pro: Michalovová Julie, Polní 3369/12, 46601 Jablonec nad Nisou Z-14509/2009-604
RČ/IČO: 000503

o Ohlášení příslušnosti hospodariť s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-010234/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 Z-749/2013-604
RČ/IČO: 01312774

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -66 ze dne 28.08.2023. Právní moc ke dni 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 15:22:57. Zápis proveden dne 27.09.2023.

V-4611/2023-604

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Obec: 572829 Dětence

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pro: Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 RČ/IČO: 765131/2614 Liberec	
Lěličařová Miroslava, Hodkovičská 403, Liberec XXIII-Doubí, 46312 Liberec	495417/282
Šlemr Václav, Hájkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	720921/3440

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-1059/2003 -48 ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 15:11:50. Zápis proveden dne 12.10.2023.

V-5250/2023-604

Pro: Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 RČ/IČO: 535118/270

Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016 516108/279
Praha 9

- o Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast.
práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. UZSVM/H-185/2024 -HMSO ze dne 13.01.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2024 10:02:21. Zápis proveden dne 16.05.2024.

V-242/2024-604

Pro: Česká republika.

RC/ICO: 00000001-001

- o Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 09:49:39.
Zápis proveden dne 25.06.2024; uloženo na prac. Nymburk

Pro: CZ AGRO Servis a.s., Opletalova 1284/37, Nové Město, 11000
Praha 1

V-4216/2024-208
RČ/IČO: 24676110

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-736/2024 -71 ze dne 03.07.2024. Právní moc ke dni 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 12:12:42. Zápis proveden dne 22.07.2024.

V-3702/2024-604

Pro: Sikačová Zdeňka, Staroklánovická 185, Újezd nad Lesy, 19016
Praha 9

RČ/IČO: 516108/279

Micková Jaroslava, Onšovecká 336, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9 535118/270

- o Zápis o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zák.č.219/2000 Sb.) Čj.: UZSVM/H/99073/2024-HMSO ze dne 23.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 09:50:07. Zápis proveden dne 05.09.2024.

Z-4503/2024-604

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774

- o Usnesení soudu o dědiství Okresního soudu v Liberci 35 D-949/2023 -103 ze dne 01.10.2024. Právní moc ke dni 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 08:30:37. Zápis proveden dne 04.11.2024.

V-5744/2024-604

Pro: Lžičařová Miroslava, Hodkovičká 403, Liberec XXIII-Doubí,
46312 Liberec

RČ/IČO: 495417/282

Štěpán Václav, Hádkova 223, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice 720921/3440

Jankovičová Lenka, Plátenická 549/8, Liberec IV-Perštýn, 46001 765131/2614

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572829 Dětenice

Kat.území: 625931 Osenice

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
256/69	36300	381

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2025 10:15:53

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

OBVYKLÁ CENA

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena nemovitých věcí podle § 2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku:

--5/24 pozemku p.p.č. 256/13 zapsaného na listu vlastnictví č. 131 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice,

--5/96 pozemku p.p.č. 256/69 zapsaného na LV č. 64 pro obec Dětenice, k.ú. Osenice,

--5/24 pozemků p.p.č. 422/4, 424/5 a 1035/17 zapsaných na LV č. 34 pro obec Rokytňany, k.ú. Dolní Rokytňany, by mohla ke dni 15.10.2025 činit přibližně:

57 870,- Kč

Slovy: Padesátsedmtisícsmšetsedmdesát korun českých

Poznámka: Podrobné rozdělení cen po listech vlastnictví obsahuje rekapitulace na str. 39 tohoto znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 78310/2025 ve znaleckém deníku.

V Liberci dne 15.10.2025



znalec: Ing. Miroslav Bureš