

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 002029/2026
EV.ZK: 1593/3/2026

DATUM: 9.1.2026
KE DNI: 19.12.2025

OBOR ODVĚTVÍ, VE KTERÉM JE ZNALECKÝ POSUDEK PODÁN: Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí

PŘEDMĚT: Stanovení tržní hodnoty souboru pozemků se stavbami zapsanými na LV č. 81,
k.ú. Bojanov u Dolní Libové

ÚČEL: Prodej v insolvenčním řízení

OBJEDNATEL: Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor,
insolvenční správce dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop
838/6, 602 00 Brno

VYPRACOVAL: A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3
Smíchov
15000 Praha 5

Tento znalecký posudek obsahuje 38 stran textu.
Předává se elektronicky.

Elektronické vyhotovení

OBSAH

1	Znalecký úkol	3
2	Podklady pro ocenění.....	4
3	Nález	5
3.1	Předmět ocenění	5
3.2	Místopis.....	5
3.3	Popis předmětu ocenění	6
3.4	Přístupové pozemky	7
3.4.1	Přístup a příjezd k nemovitostem	7
3.5	Vztah k územnímu plánu	9
4	Posudek.....	11
4.1	Popis metod	11
4.1.1	Nákladová metoda.....	11
4.1.2	Porovnávací metoda.....	11
4.2	Analýza trhu	12
4.2.1	Nabídky - realitní inzerce (stavby)	12
4.2.2	Realizované prodeje (pozemky).....	14
4.2.3	Vyhodnocení analýzy trhu.....	19
4.3	Ocenění nemovitostí.....	21
4.3.1	LV 81, KÚ Bojanov u Dolní Libochové	21
4.3.1.1	Parcela St. 9 souč. stavba Bojanov, č.p. 3 (Objekty ke kompletní rekonstrukci)	23
4.3.1.2	Parcela St. 10 souč. stavba bez čp/če (Objekt ke kompletní rekonstrukci).....	26
4.3.1.3	Parcela 15/3.....	28
4.3.1.4	Parcela 16	29
4.3.1.5	Parcela 17/1.....	30
4.3.1.6	Parcela 18	31
4.3.1.7	Parcela 20	32
4.3.1.8	Parcela 351/1.....	33
4.3.1.9	Parcela 352/1.....	34
4.3.1.10	Parcela 353	35
4.4	Rizika.....	35
4.5	Zástavní práva	Chyba! Záložka není definována.
5	Závěr	36
6	Znalecká doložka	38

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek byl vyhotoven znaleckou kanceláří A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Pivovarská 3, 150 00 Praha 5 (dále také „Znalec“) na základě objednávky od objednatele Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce, aby provedla ocenění vybraných nemovitostí dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, z důvodu insolvenčního řízení.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE:

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezeno faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s Objednatelem tohoto znaleckého posudku. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel ocenění předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

ZÁKLADNÍ PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV 81, KÚ Bojanov u Dolní Libochové, platnost k 17.12.2025 09:35:02
Kopie katastrální mapy

DOKUMENTY Z VEŘEJNÝCH REJSTŘÍKŮ, VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ DOKUMENTY A INTERNET

cuzk.cz, justice.cz, czso.cz, cnb.cz, mfcz.cz, mpo.cz, a další
informace ze zpravodajských portálů, případně další informace dostupné na webových stránkách
pozn.: pokud Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku v souvislosti s oceněním použil i informace známé po datu ocenění, byla to data s relevancí k příslušnému datu ocenění.

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NOZ“)
zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObchZ“)
zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObčZ“)
zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
pozn.: jsou-li v tomto znaleckém posudku citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ A PROHLÍDKA

Místní šetření proběhlo 19.12.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře Ing. Jana Mlčáka.

3 NÁLEZ

3.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 81, k.ú. Bojanov u Dolní Libochové [629561]

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Součástí je stavba
St. 9	721	zastavěná plocha a nádvoří		Bojanov, č.p. 3, zemědělská usedlost na pozemku St. 9
St. 10	197	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, jiná stavba na pozemku St. 10

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
15/3	1 638	zahraďa		
16	193	zahraďa		
17/1	914	ostatní plocha	mez, stráž	
18	7 792	trvalý travní porost		
20	315	zahraďa		
351/1	4 365	lesní pozemek		
352/1	345	ostatní plocha	jiná plocha	
353	511	ostatní plocha	mez, stráž	
Celkem	16 991			

3.2 MÍSTOPIS

Obec Bojanov se nachází v kraji Vysočina, v okrese Žďár nad Sázavou, v klidné venkovské oblasti severozápadně od města Bystřice nad Pernštejnem a v blízkosti obce Dolní Libochová. Území obce leží v členité krajině Českomoravské vrchoviny, charakteristické lesními porosty, zemědělsky využívanými pozemky a rozptýlenou venkovskou zástavbou.

Zástavba obce má převážně rezidenční a zemědělský charakter, tvořený zejména rodinnými domy, usedlostmi a hospodářskými objekty, doplněnými o menší objekty technické a občanské vybavenosti. Obec působí kompaktním a klidným dojmem s minimálním podílem rušivých vlivů a nízkou intenzitou dopravy.

Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím silnic nižších tříd s návazností na regionální dopravní síť, přičemž dostupnost větších center a kompletní občanské vybavenosti je soustředěna zejména do okolních měst a obcí, především do Bystřice nad Pernštejnem. Veřejná doprava je v obci zajištěna převážně autobusovými spoji.

Z hlediska technické infrastruktury je obec vybavena základními inženýrskými sítěmi, přičemž charakter lokality odpovídá venkovskému sídelnímu typu s klidným prostředím a příznivými podmínkami pro bydlení, rekreaci i zemědělské využití. Lokalita je vhodná zejména pro osoby vyhledávající klidné bydlení v přírodním prostředí s dobrou dostupností okolních obcí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Využití	bydlení
Poloha v obci	okrajová část - zástavba RD
Okolí nemovitosti	bytová zóna
Dopravní dostupnost (do 10 min autem)	silnice II.,III. tř

3.4 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

3.4.1 Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Riziko	Parcela	Druh / Využití	Vlastník	Věcné břemeno z LV
-	409/1 Bojanov u Dolní Libochové	ostatní plocha ostatní komunikace	Městys Křižanov, Benešovo náměstí 12, 59451 Křižanov	-
-	414/1 Bojanov u Dolní Libochové	ostatní plocha ostatní komunikace	Městys Křižanov, Benešovo náměstí 12, 59451 Křižanov	-
-	421/1 Bojanov u Dolní Libochové	ostatní plocha jiná plocha	Městys Křižanov, Benešovo náměstí 12, 59451 Křižanov	-

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

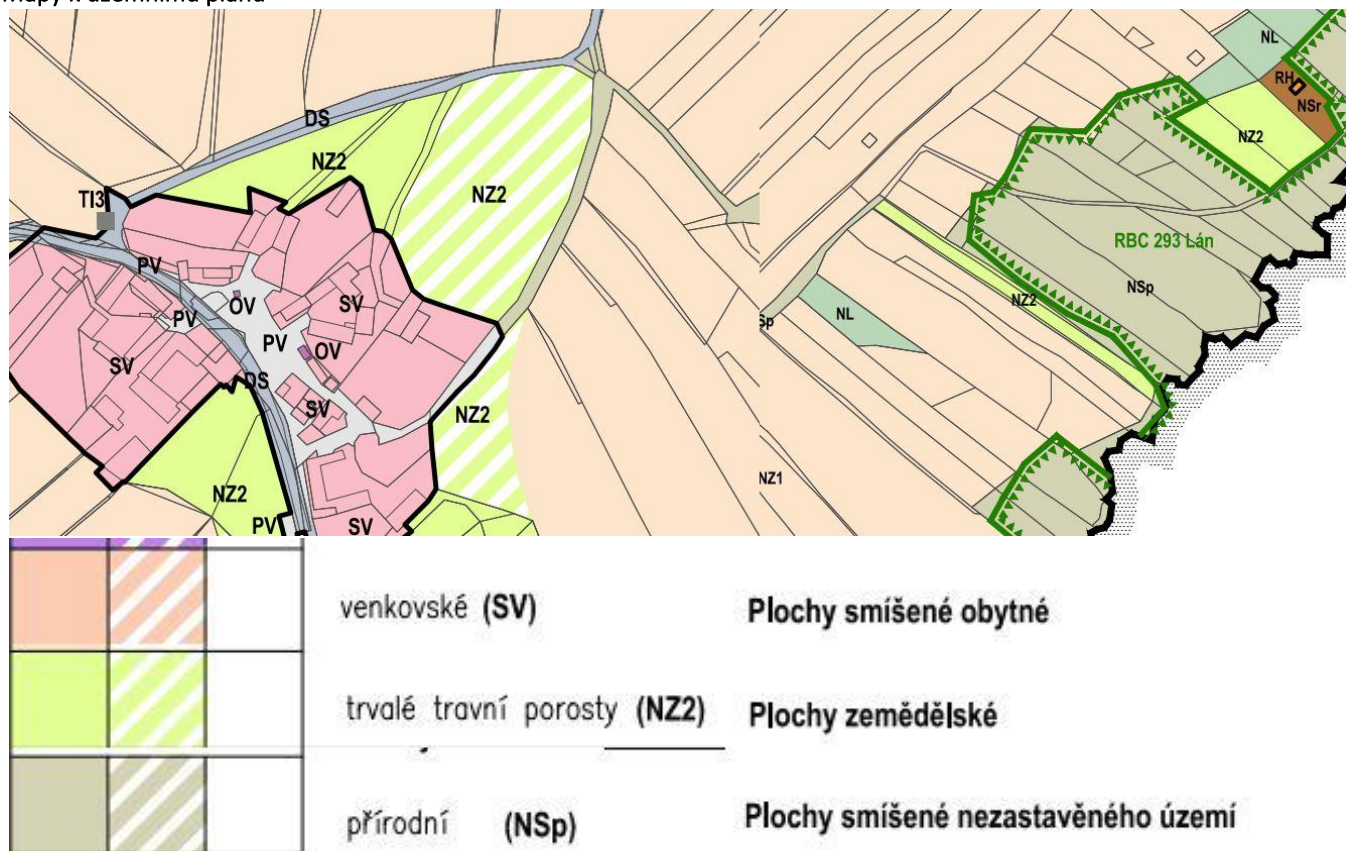
Mapy přístupu a příjezdu k nemovitostem



3.5 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

ÚP schválen	5.7.2017
Zdroj (odkaz)	https://www.velkemezirici.cz/images/stories/UzemniPlanovani/Cistopisy/Krizanov/595926_N2-HLV.pdf
Regulativ	SV - plochy obytné smíšené - venkovské, NZ2 - plochy zemědělské, NSp - plochy smíšené nezastavěného území Hlavní využití: Zachování a obnova ekologických a estetických hodnot v území dotvářejících krajinný ráz. Přípustné využití: Plochy regionálních prvků ÚSES a vložených lokálních biocenter do regionálních ÚSES, rozptýlená zeleň, skalní výchozy, balvanitá seskupení, přirozenou či řízenou sukcesí vzniklé biotopy, vodní plochy a toky, trvale travní porosty, činnosti nenarušující přírodní a estetické hodnoty místa, zásahy mající pozitivní dopad na krajinný ráz. Účelové komunikace zajišťující obsluhu území. Podmíněně přípustné využití: Liniové stavby dopravní a technické infrastruktury jen v nezbytných případech budované ve veřejném zájmu za podmínky slabého zásahu na přítomné znaky krajinného rázu a ekologickou a estetickou hodnotu plochy. Pěší, naučné stezky, cyklostezky a hipostezy za podmínky, že nedojde k narušení ekologických a estetických hodnot plochy. Nepřípustné využití: Činnosti ev. stavby snižující přírodní a estetickou hodnotu území přímo anebo druhotně, zásahy s negativním dopadem na krajinný ráz včetně zásahů stírajících přítomné znaky krajinného rázu, těžba nerostů, stavby hygienických zařízení a informačních center.

Mapy k územnímu plánu



4 POSUDEK

4.1 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1.1 Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

4.1.2 Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

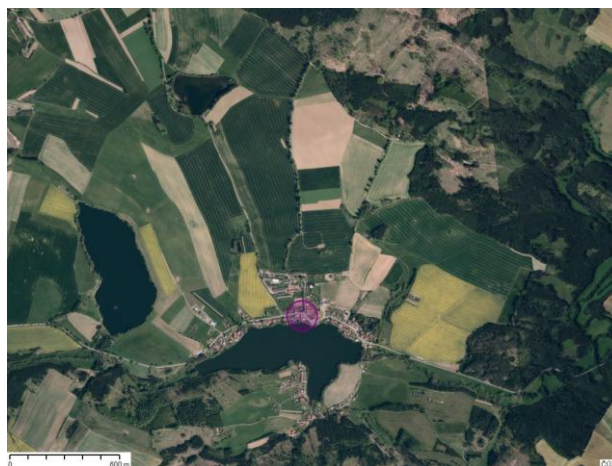
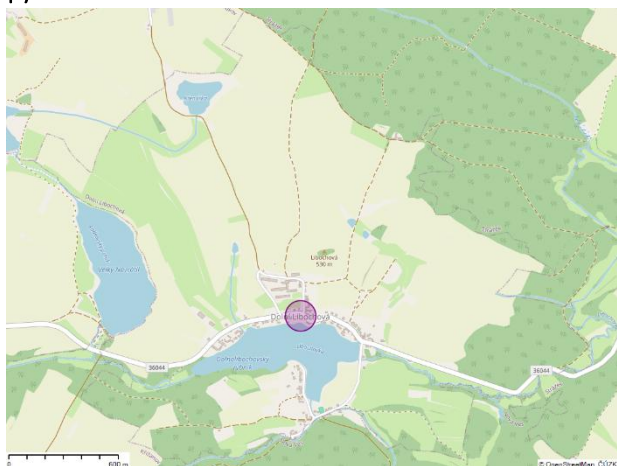
4.2 ANALÝZA TRHU

4.2.1 Nabídky - realitní inzerce (stavby)

Kategorie plochy: bytové

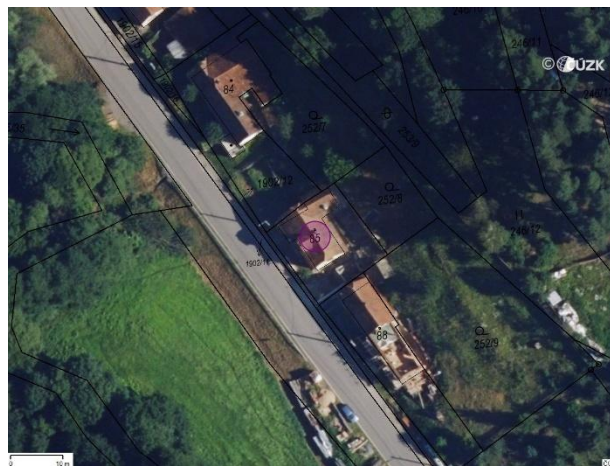
1	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Dolní Libochová, okres Žďár nad Sázavou	91	495		2 000 000	21 978	0.66	14 615
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná Rodinný dům se nachází v obci Dolní Libochová a je určen k rekonstrukci. Jedná se o zděný objekt s užitnou plochou přibližně 70 m², situovaný na pozemku o celkové výměře 495 m². Dům je částečně podsklepený a dispozičně zahrnuje tři obytné místnosti a jednu menší komoru. Součástí nemovitosti je také stodola na kamenné podezdívce. Na pozemku se nachází studna s užitkovou vodou, která však není zavedena do domu. Objekt je napojen na elektrickou energii, vytápění je řešeno lokálními kamny. Plynová přípojka se nachází na hranici pozemku. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.70 lepší technický stav a standard nemovitosti								

Mapy



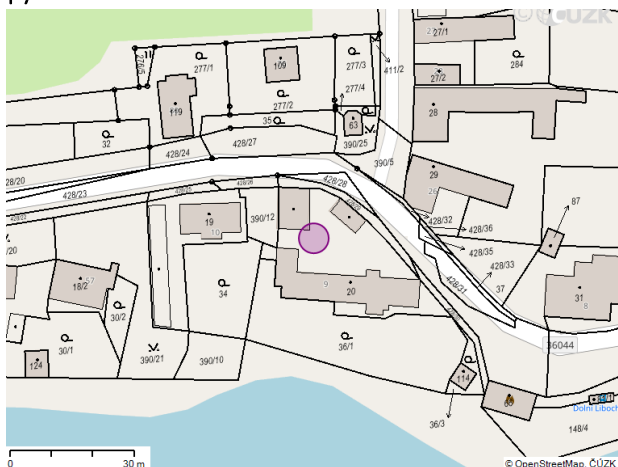
2	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Věžná, okres Žďár nad Sázavou	66	481		2 999 000	45 439	0.28	12 950
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná, č. 148/2007 Sb. Rodinný dům se nachází na klidném okraji obce Věžná, v prostředí venkovské zástavby s přímým kontaktem s přírodou. Objekt má zastavěnou plochu 66 m² a je situován na pozemku o celkové výměře 481 m². Dům prošel rekonstrukcí interiéru, která zajistila modernější standard bydlení při zachování charakteru tradičního venkovského stavení. Dispozičně je dům řešen s hlavním obytným prostorem, z něhož je umožněn přístup do podkroví pomocí skládacích schodů. Podkroví je zároveň přístupné samostatným vchodem z exteriéru, což umožňuje jeho oddělené využití. Nemovitost je aktuálně nezařízená a nabízí tak možnost individuálního dokončení dle vlastních potřeb. Vytápění je řešeno elektrickými konvektory. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.30 lepší technický stav a standard nemovitosti								

Mapy



3	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Dolní Libochová, okres Žďár nad Sázavou	51	1 149		2 090 000	40 980	0.47	19 466
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná Samostatně stojící rodinný dům se nachází v obci Dolní Libochová v okrese Žďár nad Sázavou, ve velmi klidné části obce. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Objekt je situován na zastavěné ploše o výměře 199 m² a nabízí přibližně 51 m² obytné plochy. K domu náleží rozlehlá zahrada o celkové výměře 1 149 m², která poskytuje dostatek prostoru pro individuální úpravy a další využití. Elektřina je k dispozici na hranici pozemku. Přístup k nemovitosti je zajištěn po asfaltové komunikaci. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Celkový stav: 0.50 lepší technický stav a standard nemovitosti								

Mapy

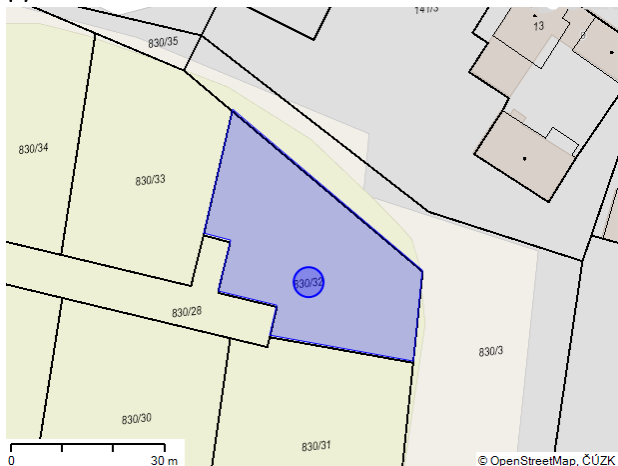


4.2.2 Realizované prodeje (pozemky)

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-bydlení

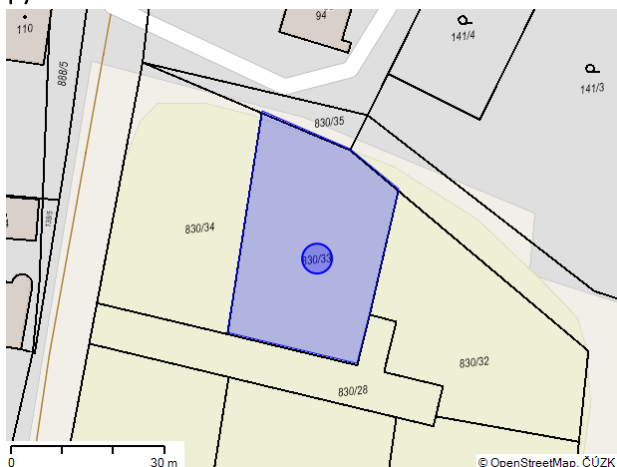
4	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Horní Libochovná, Horní Libochovná	1 144	1 029 600	900	1.00	900
	Zdroj: CÚ - V-2599/2025-746					
	Horní Libochovná Parcela 830/32 (orná půda, 1 144 m ²)					

Mapy



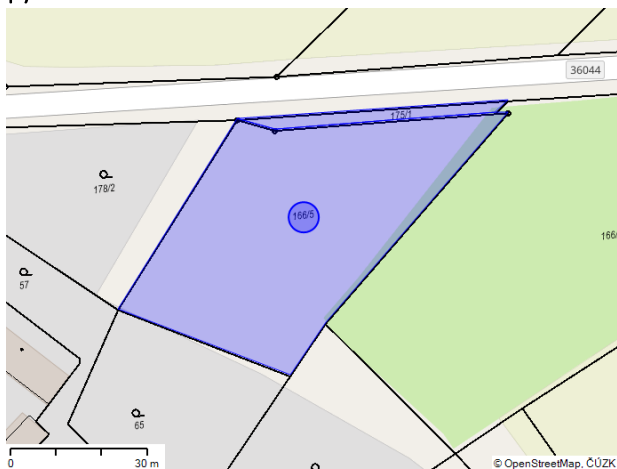
5	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Horní Libochovná, Horní Libochovná	1 114	1 002 600	900	1.00	900
	Zdroj: CÚ - V-2504/2025-746					
	Horní Libochovná Parcela 830/33 (orná půda, 1 114 m ²)					

Mapy



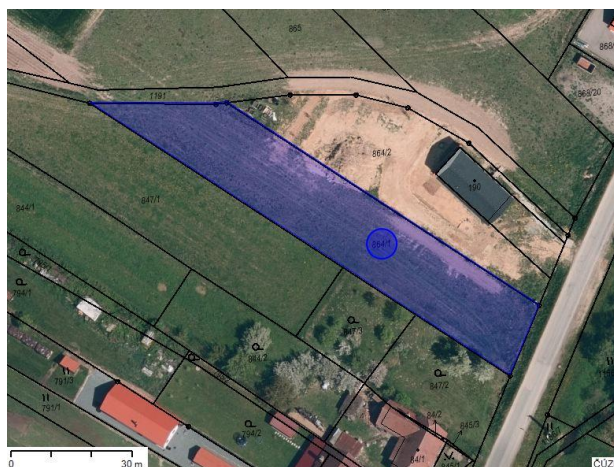
6	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Horní Libochovská, Horní Libochovská	2 558	1 330 000	520	1.00	520
Zdroj: CÚ - V-2158/2025-746						
Horní Libochovská Parcela 166/5 (orná půda, 2 443 m2)						
Horní Libochovská Parcela 175/1 (orná půda, 115 m2)						

Mapy



7	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Heřmanov u Křižanova, Heřmanov	1 912	1 000 000	523	1.00	523
Zdroj: CÚ - V-1828/2025-746						
Heřmanov u Křižanova Parcela 864/1 (orná půda, 1 912 m2)						

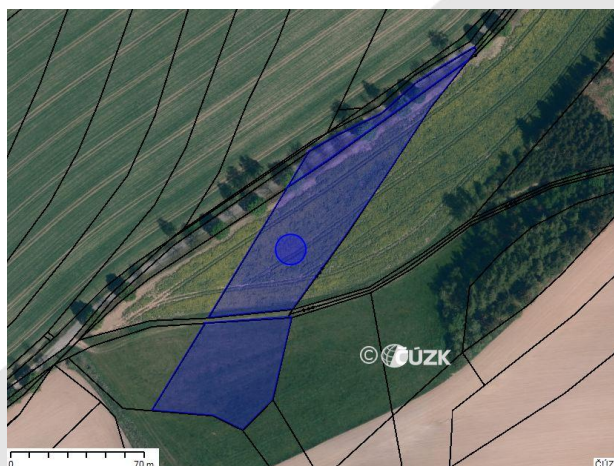
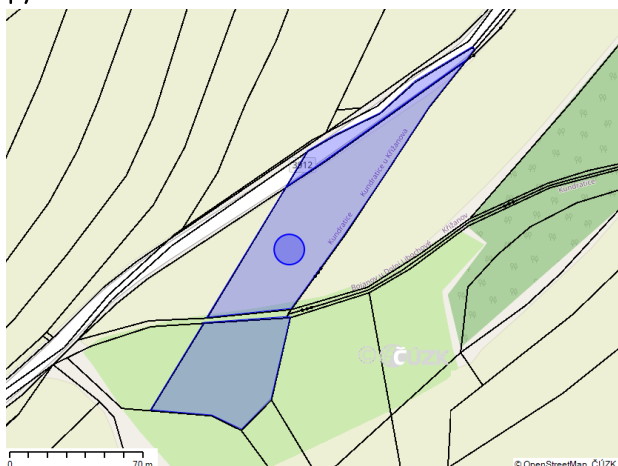
Mapy



Kategorie plochy: orná půda

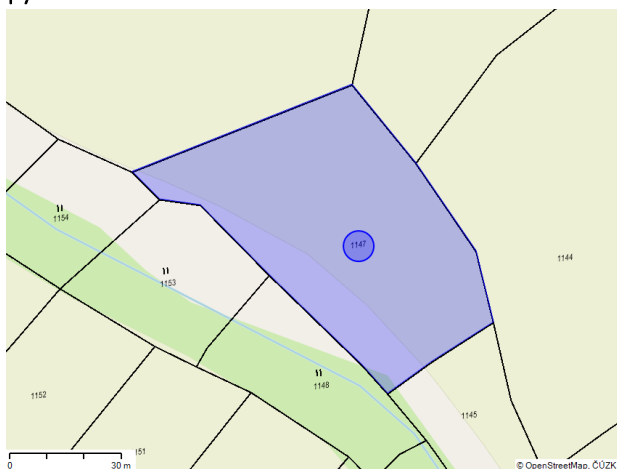
8	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Kundratice u Křižanova, Kundratice	7 848	360 000	46	1.00	46
Zdroj: CÚ - V-210/2025-746						
Kundratice u Křižanova Parcela 448/2 (orná půda, 4 448 m ²)						
Kundratice u Křižanova Parcela 451/4 (trvalý travní porost, 2 706 m ²)						
Kundratice u Křižanova Parcela 799/14 (ostatní plocha, silnice, 694 m ²)						

Mapy



9	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Kadolec, Kadolec	8 034	300 000	37	1.00	37
Zdroj: CÚ - V-1415/2025-746						
Kadolec Parcela 1147 (orná půda, 3 823 m ²)						
Kadolec Parcela 1293 (orná půda, 4 211 m ²)						

Mapy



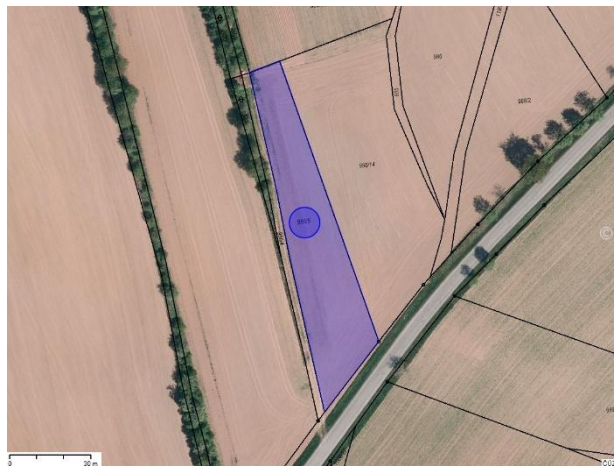
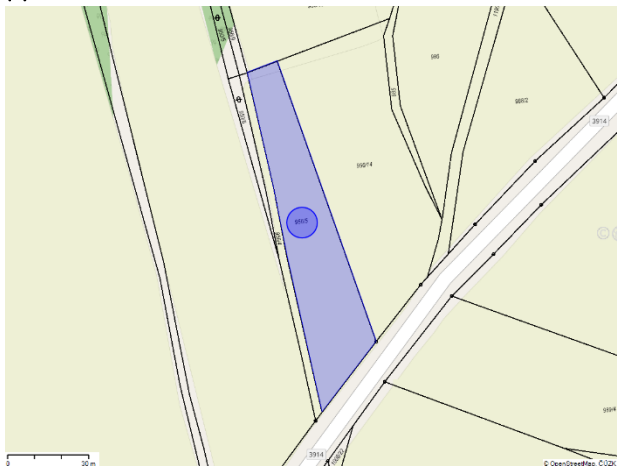
10	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Horní Libochovská, Horní Libochovská	21 871	765 500	35	1.00	35
Zdroj: CÚ - V-1459/2025-746 Horní Libochovská Parcela 559 (lesní pozemek, 1 428 m2) Horní Libochovská Parcela 561 (trvalý travní porost, 5 654 m2) Horní Libochovská Parcela 563 (trvalý travní porost, 5 951 m2) Horní Libochovská Parcela 565 (ostatní plocha, mez, stráž, 2 279 m2) Horní Libochovská Parcela 566 (orná půda, 6 559 m2)						

Mapy



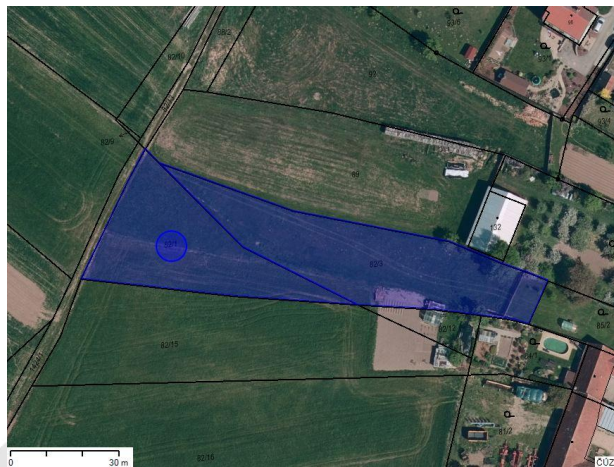
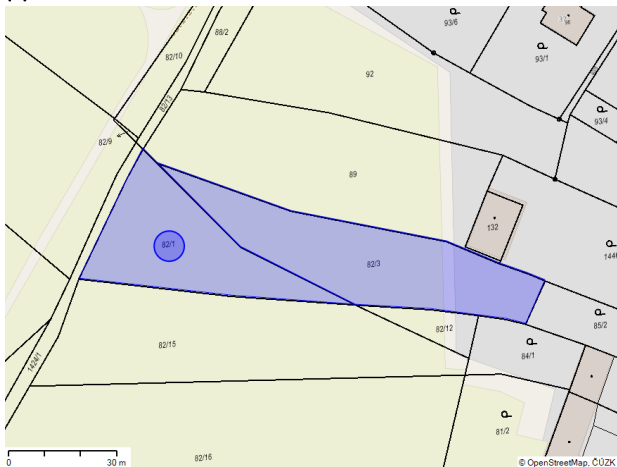
11	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Heřmanov u Křižanova, Heřmanov	2 253	90 000	40	1.00	40
Zdroj: CÚ - V-1847/2025-746 Heřmanov u Křižanova Parcela 956/5 (orná půda, 2 253 m2)						

Mapy



12	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Kadolec, Kadolec	2 890	120 000	42	1.00	42
Zdroj: CÚ - V-1086/2025-746						
Kadolec Parcela 82/1 (orná půda, 1 243 m ²)						
Kadolec Parcela 82/3 (orná půda, 1 647 m ²)						

Mapy



4.2.3 Vyhodnocení analýzy trhu

Kategorie plochy: bytové

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	12 950	19 466	15 677	14 615	3	10 000

Analýza jednotkové tržní hodnoty bytových prostor v lokalitě Bojanov u Dolní Libochové byla provedena na základě srovnatelných nemovitostí zahrnutých do analýzy, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 12 950 Kč/m² do 19 466 Kč/m², což odpovídá cenové hladině bytových nemovitostí ve venkovských lokalitách daného regionu; průměrná jednotková cena činí cca 15 677 Kč/m² a medián cca 14 615 Kč/m², přičemž při stanovení výsledné jednotkové tržní hodnoty byl zásadním způsobem zohledněn velmi špatný technický stav oceňovaných budov, který byl promítnut prostřednictvím koeficientů celkový stav do jednotlivých prvků analýzy tak, aby výsledná jednotková cena co nejlépe odrážela skutečnou tržní hodnotu objektů; na základě tohoto vyhodnocení byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 10 000 Kč/m², resp. 8 000 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou aktuálním tržním podmínkám i reálnému stavebně-technickému stavu oceňovaných nemovitostí.

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-bydlení

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	520	900	711	712	4	700

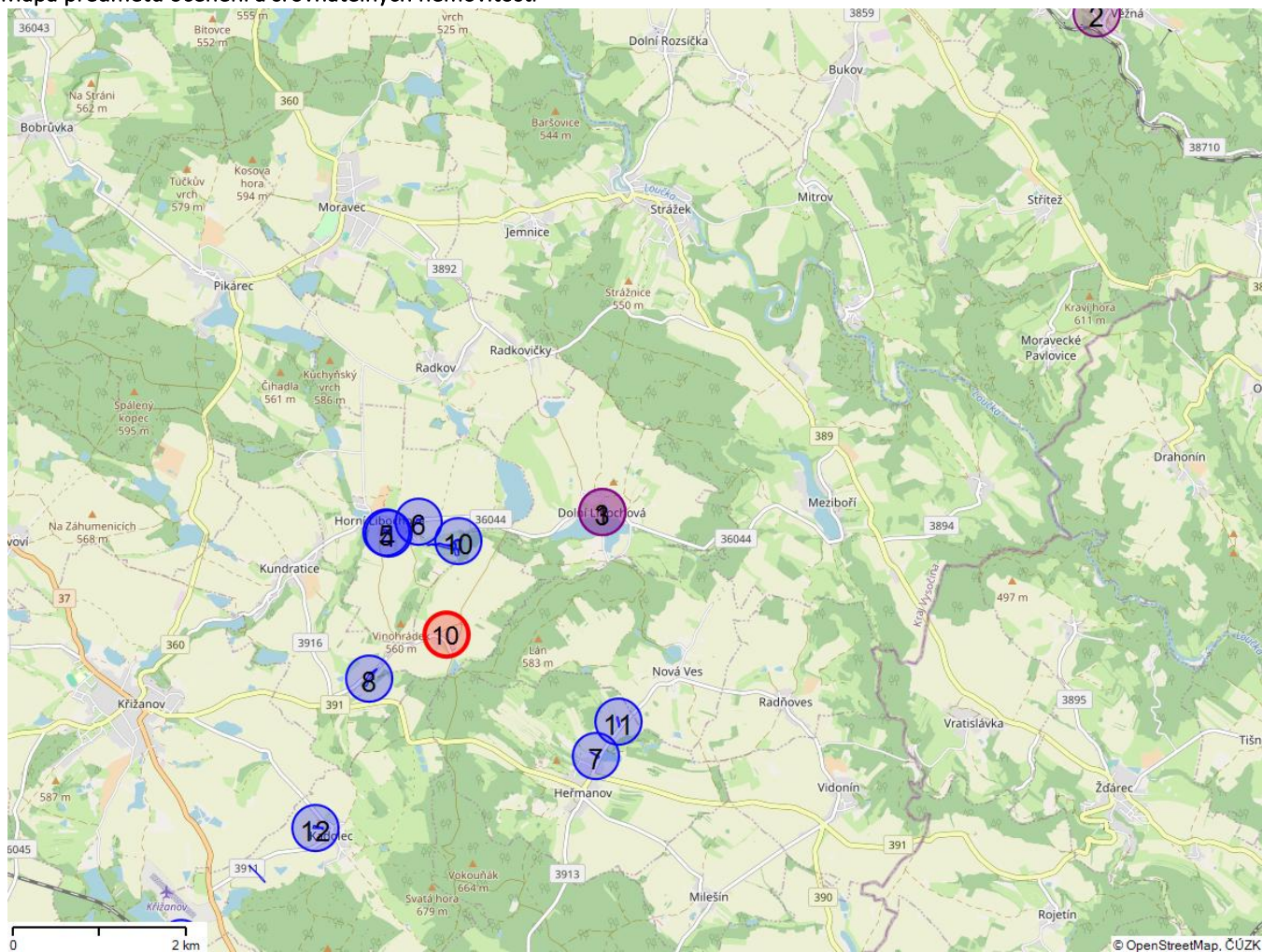
Analýza jednotkové tržní hodnoty pozemků pro výstavbu bydlení byla provedena na základě dostupných informací o srovnatelných pozemcích v dané lokalitě, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 520 Kč/m² do 900 Kč/m², což odráží rozdíly zejména v poloze pozemků, jejich velikosti, tvaru, stupni technické připravenosti a možnosti napojení na inženýrské sítě; průměrná jednotková cena činí cca 711 Kč/m² a medián cca 712 Kč/m², přičemž s ohledem na charakter oceňovaných pozemků, místní tržní podmínky a konzervativní přístup ke stanovení hodnoty byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 700 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou a odpovídající obvyklé cenové hladině stavebních pozemků určených pro bydlení v dané lokalitě.

Kategorie plochy: orná půda

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	35	46	40	40	5	40

Analýza jednotkové tržní hodnoty orné půdy a trvalého travního porostu byla provedena na základě dostupných srovnatelných zemědělských pozemků zahrnutých do analýzy, přičemž zjištěné jednotkové ceny se pohybují v rozpětí přibližně od 35 Kč/m² do 46 Kč/m², což odráží rozdíly zejména v bonitě půdy, poloze, velikosti pozemků a způsobu jejich obhospodařování; průměrná i mediánová jednotková cena činí shodně cca 40 Kč/m², přičemž s ohledem na charakter oceňovaných zemědělských pozemků, jejich produkční schopnost a obvyklé tržní podmínky byla výsledná jednotková tržní hodnota stanovena vlastní odbornou úvahou na úrovni 40 Kč/m², kterou lze považovat za přiměřenou a odpovídající obvyklé cenové hladině orné půdy a trvalých travních porostů v dané lokalitě.

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše),
Prodeje - modrá (pořadí dle tabulek výše)

4.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.3.1 LV 81, KÚ Bojanov u Dolní Libochové

Kraj	Kraj Vysočina	Obec	Křižanov [595926]
Okres	Žďár nad Sázavou	Kat. území	Bojanov u Dolní Libochové [629561]
LV	81		

Počet staveb	2	Parcel	10	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	16 991 m ²
--------------	---	--------	----	----------	--	-------------	--	---------------	-----------------------

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

D Poznámky a další obdobné údaje

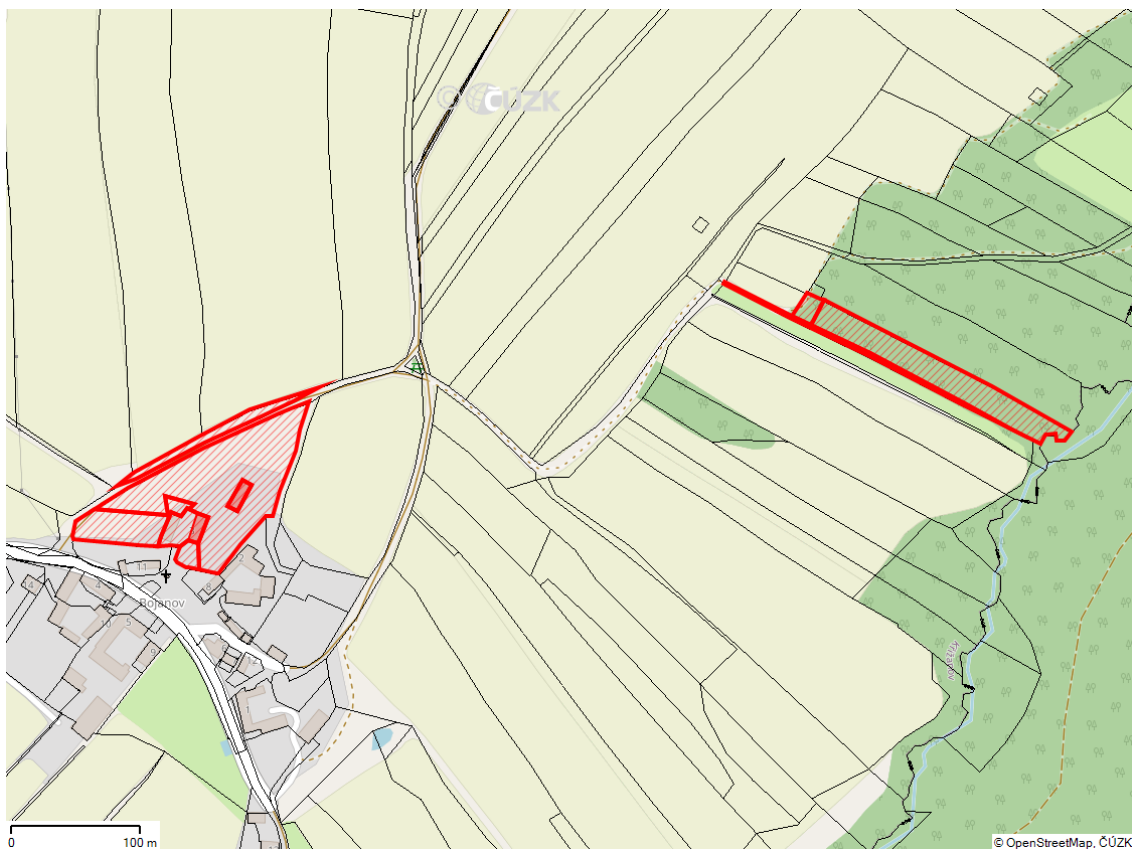
Typ vztahu	Zajištění nemovitosti
Povinnost k	Parcela: St. 9, Parcela: St. 10, Parcela: 15/3, Parcela: 16, Parcela: 17/1, Parcela: 18, Parcela: 20, Parcela: 351/1, Parcela: 352/1, Parcela: 353
Z-3749/2024-746	Listina: Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění majetku Městské ředitelství policie Brno - 1. odd. hosp. kriminality KRPB-241844-9/TČ-2024-060281-FAJ ze dne 13.12.2024. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 13:05:45. Zápis proveden dne 12.05.2025.

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	Corrida a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, IČO: 24817571

Ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond	
Nemovitosti	15/3, 16, 18, 20
pozemek určený k plnění funkcí lesa	
Nemovitosti	351/1

Mapy



4.3.1.1 Parcela St. 9 souč. stavba Bojanov, č.p. 3 (Objekty ke kompletní rekonstrukci)

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	St. 9 souč. stavba Bojanov, č.p. 3	Výměra	721 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			

Stavba	Bojanov, č.p. 3, na parcele St. 9
Využití	zemědělská usedlost - bydlení
Adresa	Bojanov 3

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	2 380 000
Věcná hodnota parcely	505 000
Porovnávací hodnota	2 380 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	190 m2	Obest.prostor	
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------	---------------	--

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	kamené základy
svislé konstrukce	Kámen a cihly
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové
konstrukce střechy	sedlová konstrukce zastřešení
krytina střech	keramické tvarovky
klempířské konstrukce	oplechování žlabů, svodů, parapetů
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	dřevěné s jednouchým zasklením
okna	špaletová okna s jednoduchým zasklením
schody	bez schodiště
úpravy vnitřních povrchů	omítky + malby
vnitřní obklady	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
povrch podlah	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní vodovod	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní kanalizace	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní plynovod	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Nezjištěno	Plyn	Nezjištěno	Vodovod	Nezjištěno
------------	------------	------	------------	---------	------------

Technický stav	k celkové rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1900	Stáří	125 roků
Opotřebení odhadem	80 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		
Objekt ke kompletní rekonstrukci.					

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
721.00 m ²	700.00 /m ²	505 000

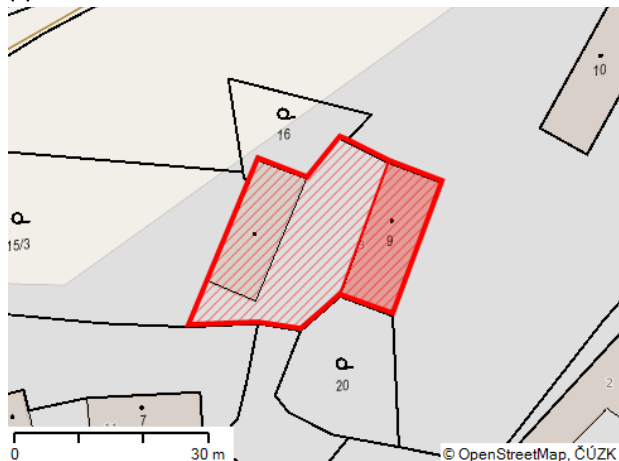
Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	bytové	Objekt 1	126.00 m ²	
1.NP	bytové	Objekt 2	112.00 m ²	
Plochy celkem			238.00 m²	

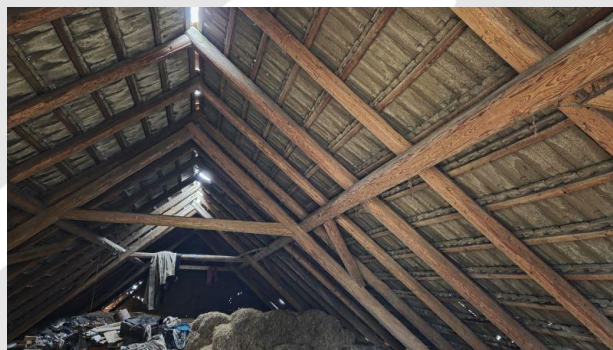
Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
bytové	238.00 m ²		10 000 /m ²	2 380 000
Porovnávací hodnota stavby				2 380 000

Mapy



Fotodokumentace



4.3.1.2 Parcela St. 10 souč. stavba bez čp/če (Objekt ke kompletní rekonstrukci)

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	St. 10 souč. stavba bez čp/če	Výměra	197 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří	Využití	

Stavba	bez čp/če , na parcele St. 10
Využití	jiná stavba

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 064 000
Věcná hodnota parcely	137 900
Porovnávací hodnota	1 064 000

Počet NP	1	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	194 m2	Obest.prostor	
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------	---------------	--

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	kamené základy
svislé konstrukce	Kámen a cihly
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové
konstrukce střechy	sedlová konstrukce zastřešení
krytina střech	keramické tvarovky
klempířské konstrukce	oplechování žlabů, svodů, parapetů
úpravy vnějších povrchů	omítky
dveře a vrata	dřevěné s jednouchým zasklením
okna	špaletová okna s jednoduchým zasklením
schody	bez schodiště
úpravy vnitřních povrchů	omítky + malby
vnitřní obklady	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
povrch podlah	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vytápění	bez vytápění
elektroinstalace vč. bleskosvodu	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní vodovod	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní kanalizace	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup
vnitřní plynovod	nezjištěno - stav objektu nedovoloval vstup

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Nezjištěno	Plyn	Nezjištěno	Vodovod	Nezjištěno
------------	------------	------	------------	---------	------------

Technický stav	k celkové rekonstrukci	Dokončení stavby	odhadem 1900	Stáří	125 roků
Opotřebením odhadem	80 %	Viditelné technické nedostatky stavba	vykazuje		
Objekt ke kompletní rekonstrukci.					

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
197.00 m ²	700.00 /m ²	137 900

Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	bytové		133.00 m ²	
Plochy celkem			133.00 m²	

Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
bytové	133.00 m ²		8 000 /m ²	1 064 000
Porovnávací hodnota stavby				1 064 000

Mapy



Fotodokumentace



4.3.1.3 Parcela 15/3

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	15/3	Výměra	1 638 m ²
Druh	zahrada	Využití	

Ochrany nemovitosti	zemědělský půdní fond
---------------------	-----------------------

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 9 873.36 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
72911	1	1050 m ²	7 392.00 Kč
72914	3	588 m ²	2 481.36 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	65 500
Věcná hodnota parcely	65 500
Porovnávací hodnota	65 500

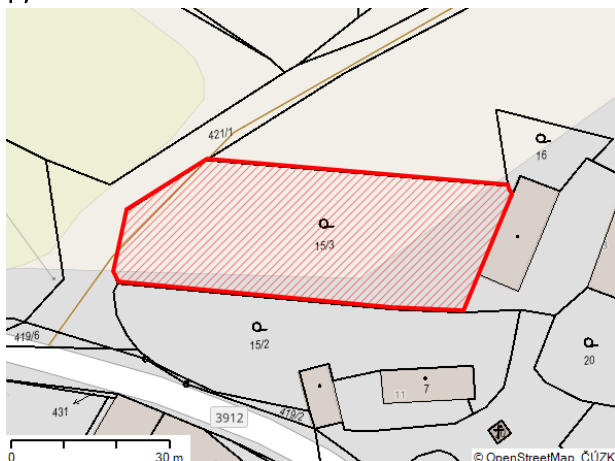
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 638.00 m ²	40.00 /m ²	65 500

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zahrada	1 638.00 m ²		40.00 /m ²	65 520
Porovnávací hodnota pozemku				65 500

Mapy



4.3.1.4 Parcela 16

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	16	Výměra	193 m2
Druh	zahrada	Využití	

Ochrany nemovitosti	zemědělský půdní fond
---------------------	-----------------------

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
72914	3	193 m2	814.46 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	7 720
Věcná hodnota parcely	7 720
Porovnávací hodnota	7 720

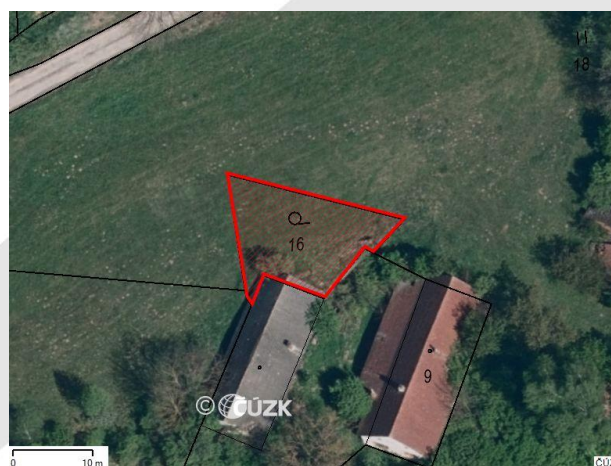
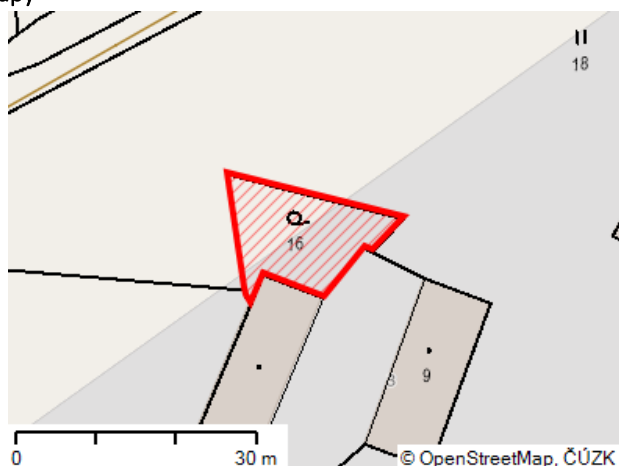
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
193.00 m2	40.00 /m2	7 720

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zahrada	193.00 m2		40.00 /m2	7 720
Porovnávací hodnota pozemku				7 720

Mapy



4.3.1.5 Parcela 17/1

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	17/1	Výměra	914 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	mez, stráž

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	36 600
Věcná hodnota parcely	36 600
Porovnávací hodnota	36 600

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
914.00 m2	40.00 /m2	36 600

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - mez, stráž	914.00 m2		40.00 /m2	36 560
Porovnávací hodnota pozemku				36 600

Mapy



4.3.1.6 Parcela 18

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	18	Výměra	7 792 m²
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	zemědělský půdní fond
---------------------	-----------------------

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 34 046.90 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
72911	1	413 m ²	2 907.52 Kč
72914	3	7379 m ²	31 139.38 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	312 000
Věcná hodnota parcely	312 000
Porovnávací hodnota	312 000

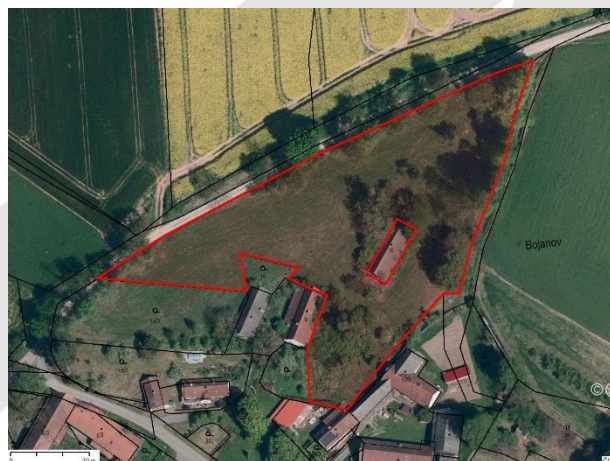
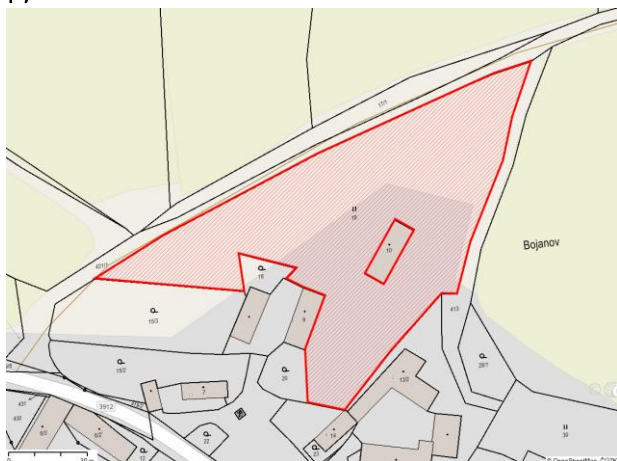
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
7 792.00 m ²	40.00 /m ²	312 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	7 792.00 m ²		40.00 /m ²	311 680
Porovnávací hodnota pozemku				312 000

Mapy



4.3.1.7 Parcela 20

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	20	Výměra	315 m2
Druh	zahrada	Využití	

Ochrany nemovitosti	zemědělský půdní fond
---------------------	-----------------------

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 2 214.78 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
72911	1	314 m2	2 210.56 Kč
72914	3	1 m2	4.22 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	12 600
Věcná hodnota parcely	12 600
Porovnávací hodnota	12 600

Věcná hodnota parcely

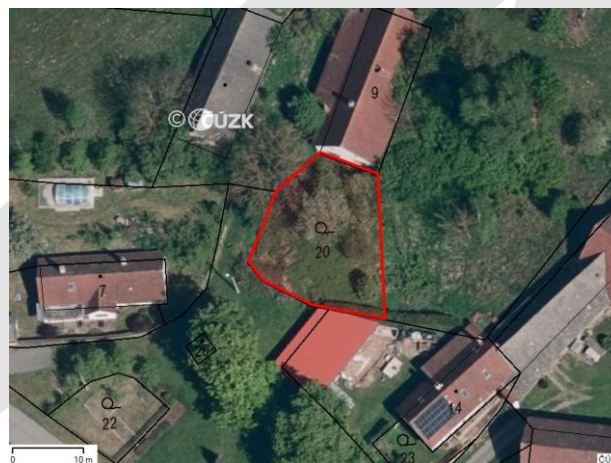
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
315.00 m2	40.00 /m2	12 600

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
zahrada	315.00 m2		40.00 /m2	12 600

Porovnávací hodnota pozemku				12 600
-----------------------------	--	--	--	---------------

Mapy



4.3.1.8 Parcela 351/1

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	351/1	Výměra	4 365 m ²
Druh	lesní pozemek	Využití	

Ochrany nemovitosti	pozemek určený k plnění funkcí lesa
---------------------	-------------------------------------

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	174 600
Věcná hodnota parcely	174 600
Porovnávací hodnota	174 600

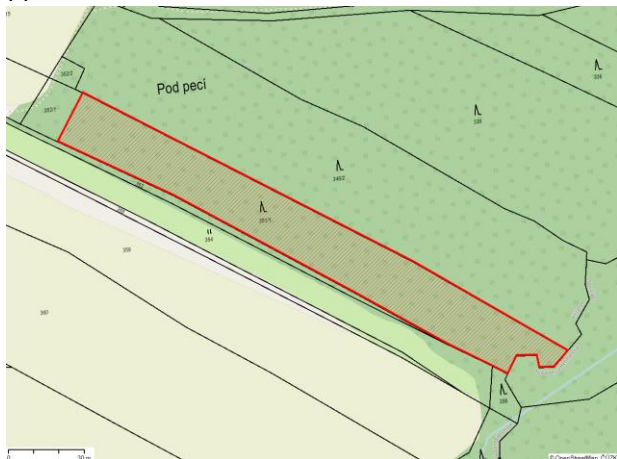
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
4 365.00 m ²	40.00 /m ²	174 600

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
lesní pozemek	4 365.00 m ²		40.00 /m ²	174 600
Porovnávací hodnota pozemku				174 600

Mapy



Fotodokumentace



4.3.1.9 Parcela 352/1

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	352/1	Výměra	345 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	13 800
Věcná hodnota parcely	13 800
Porovnávací hodnota	13 800

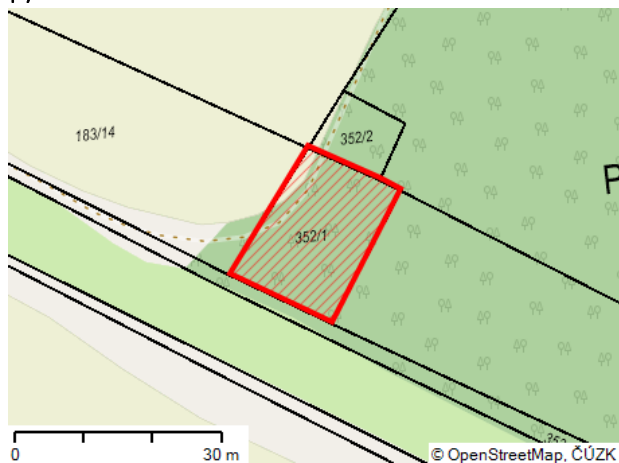
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
345.00 m2	40.00 /m2	13 800

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - jiná plocha	345.00 m2		40.00 /m2	13 800
Porovnávací hodnota pozemku				13 800

Mapy



4.3.1.10 Parcela 353

KÚ Bojanov u Dolní Libochové, LV 81

Parcela	353	Výměra	511 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	mez, stráž

Ochrany nemovitosti	-
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	20 400
Věcná hodnota parcely	20 400
Porovnávací hodnota	20 400

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
511.00 m2	40.00 /m2	20 400

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - mez, stráž	511.00 m2		40.00 /m2	20 440
Porovnávací hodnota pozemku				20 400

Mapy



4.4 RIZIKA

Komentovaná omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D) - není riziko

Z-3749/2024-746	LV 81, KÚ Bojanov u Dolní Libochové
Zajištění nemovitosti	

5 ZÁVĚR

Prodejnost nemovité věci: prodejná nad 1 rok

Rekapitulace

ADRESA:

Bojanov 3
Křižanov

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Žďár nad Sázavou

Obec: Křižanov

KÚ: Bojanov u Dolní Libochové [629561]

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1	2	10		

Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel		
Současný stav	371 m ²	384 m ²	16 991 m ²		

Rizika	ANO – dle LV Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění majetku Městské ředitelství policie Brno - 1. odd. hosp. kriminality KRPB-241844-9/TČ-2024-060281-FAJ ze dne 13.12.2024. Právní moc ke dni 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 13:05:45. Zápis proveden dne 12.05.2025.
Podmínky platnosti ceny	NE

Tržní hodnota

Současný stav
4 090 000 Kč

Zpracováno programem AconsCORE verze: 1.50.0103

Rekapitulace cen po nemovitostech

Nemovitost	Tržní hodnota
Parcela St. 9 souč. stavba Bojanov, č.p. 3	2 380 000 Kč
Parcela St. 10 souč. stavba bez čp/če	1 064 000 Kč
Parcela 15/3	65 500 Kč
Parcela 16	7 720 Kč
Parcela 17/1	36 600 Kč
Parcela 18	312 000 Kč
Parcela 20	12 600 Kč
Parcela 351/1	174 600 Kč
Parcela 352/1	13 800 Kč
Parcela 353	20 400 Kč

Tržní hodnota byla stanovena na základě porovnávací metody, která vychází z analýzy cen srovnatelných nemovitostí dostupných na trhu a jejich následného porovnání s oceňovaným předmětem s ohledem na polohu, technický stav, způsob využití a další cenotvorné faktory.

Silné stránky nemovité věci

klidná venkovská lokalita
 přírodní prostředí Českomoravské vrchoviny
 nízká hustota zástavby
 minimální dopravní zatížení
 vhodné pro bydlení a rekreaci
 zemědělský charakter okolí
 nižší cenová hladina nemovitostí

Slabé stránky nemovité věci

omezená občanská vybavenost v obci
 nutnost dojíždění za službami a prací
 horší dostupnost větších měst
 závislost na individuální automobilové dopravě
 omezená nabídka pracovních příležitostí
 nižší investiční atraktivita oproti městům

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kanceláří, přičemž její jmenování bylo provedeno jako znaleckého ústavu jmenovaného Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaného do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Zbyněk Smejkal, znalec
Mgr. David Smejkal
Ing. Jan Mlčák

zpracovatel posudku
koordinátor posudku, kontrola
zpracovatel posudku

Dne 09.01.2026

A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3, Smíchov, 15000 Praha 5