

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002147/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 886, 906/7, 906/8, 912/110 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemku parc.č. 1522 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Otínoves, obci Otínoves, vše v okrese Prostějov, zapsáno na listech vlastnictví č. 748, 265.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	369/2025	

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

Číslo jednací:	137EX6635/11
----------------	--------------

OBVYKLÁ CENA

30 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.2.2025

Vyhotoveno: V Brně 25.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 748, 265 pro k.ú. Otinoves ze dne 6.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 748, 265, k.ú. Otinoves vyhotoveno dne 17.9.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Otinoves vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 25.2.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 25.2.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 6635/11 ze dne 6.1.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 748, 265, k.ú. Otinoves ze dne

6.1.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem*

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Otinoves, k.ú. Otinoves
Adresa nemovité věci: Otinoves, 798 61 Otinoves

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Otinoves, okrese Prostějov v extravilánu obce, jižním směrem od zastavěné části obce nedaleko silnice vedoucí na obec Nové Sady. Pozemky jsou rovinatého charakteru, k datu ocenění využívány k převážně k zemědělské činnosti, pozemek parc.č. 886 je v části zarostlý trvalým a náletovým porostem, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 886, 906/7, 906/8, 912/110 a ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na pozemku parc.č. 1522 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Otinoves, obci Otinoves, vše v okrese Prostějov.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Otinoves.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 748, k.ú. Otinoves:

Pozemky se nacházejí jižním směrem od zastavěné části obce nedaleko silnice vedoucí na obec Nové Sady. Pozemky jsou rovinatého charakteru, k datu ocenění využívány k převážně k zemědělské činnosti, pozemek parc.č. 886 je v části zarostlý trvalým a náletovým porostem, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek parc.č. 886 nachází ve stabilizované ploše NP - plochy přírodní a navíc umístěn v regionálním biocentru a pozemky parc.č. 906/7, 906/8, 912/110 se nacházejí ve stabilizované ploše NZ - plochy zemědělské a navíc v koridoru elektrického vedení.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Popis pozemku zapsaného na LV č. 265, k.ú. Otinoves:

Pozemek se nachází jižním směrem od zastavěné části obce nedaleko silnice vedoucí na obec Nové Sady. Pozemek je rovinatého charakteru k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek parc.č. 1522 nachází v části ve stabilizované ploše NZ - plochy zemědělské a v části v návrhové ploše NPx - plochy přírodní krajinné zeleně, navíc v návrhové ploše lokálního biokoridoru.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemkům není zajištěn přímo z veřejné komunikace, vyjma pozemku parc.č. 912/110.

Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 748, 265 ze dne 6.1.2025 pro k.ú. Otínoves v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, zahájeny pozemkové úpravy, změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu (LV č. 748, 265 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 748, 265, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení, nařízení exekucí, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, zahájeny pozemkové úpravy, změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích parc.č. 886, 906/7, 906/8, 912/110 hospodaří AGRO Rozstání, družstvo a na pozemku parc.č. 1522 hospodaří Marek Pařil, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. LV č. 748

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělské pozemky (LV č. 748)

2. LV č. 265

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 265)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. LV č. 748

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělské pozemky (LV č. 748)

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku:	13 050,00 m ²
------------------------	--------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.


Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění


Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Otínoves, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 1070/64 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše NZ - plochy zemědělské, prodej 26.1.2024.				
Pozemek:	4 690,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2024)					1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra					1,00
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost					1,00
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-615/2024-709
Cena [Kč] k 01/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
126 630	4 690	27	1,02	28,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Drahany, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 665 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše AU - plochy zemědělské všeobecné, prodej 19.2.2024.				
Pozemek:	82 586,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 2/2024)					1,02
K2 Velikosti objektu - větší výměra					1,02
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost					1,00
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1209/2024-709
Cena [Kč] k 2/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
2 395 000	82 586	29	1,04	30,00	

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Drahany, okres Prostějov				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 159/4, 310/9 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše AU - plochy zemědělské všeobecné, prodej 19.6.2024.				

Pozemek:	6 022,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 2/2024)				1,02
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,02
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost				1,00
				
Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-4489/2024-709				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 2/2024				
180 660	6 022	30	1,04	31,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 28,- Kč/m² až 31,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 30,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 30,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	30 Kč/m²
Výměra pozemku	13 050,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	391 500,00
ideální podíl	* 1,00 / 18,00
	= 21 750,00
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
	= 19 575,00
Výsledná porovnávací hodnota	19 575 Kč

2. LV č. 265**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 265)**

Oceňovaná nemovitá věc

Podrobný popis - viz. zemědělské pozemky na LV č. 748.

Výměra pozemku: 4 823,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Podrobný popis - viz. zemědělské pozemky na LV č. 748.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek na LV č. 748.

Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	30 Kč/m²
Výměra pozemku	4 823,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	144 690,00
ideální podíl	* 1,00 / 18,00
	= 8 038,34
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
	= 7 234,50
Výsledná porovnávací hodnota	7 235 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. LV č. 748

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Zemědělské pozemky (LV č. 748) 19 575,- Kč

LV č. 748	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	20 000 Kč
	slovy: Dvacet tisíc Kč

2. LV č. 265

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělský pozemek (LV č. 265) 7 235,- Kč

LV č. 265	
Obvyklá cena po zaokrouhlení	10 000 Kč
	slovy: Deset tisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem	30 000 Kč
-----------------------------------	------------------

Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- neucelenost pozemků
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena	30 000 Kč
	slovy: Třicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělské pozemky umístěné mimo zastavěné území obcí využívané k zemědělským účelům, výhodou je dobrá poloha vzhledem k užívání, nevýhodou je neucelenost pozemků a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 10 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 748, 265 pro k.ú. Otínoves ze dne 6.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

LV č. 748:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 886, 906/7, 906/8, 912/110 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Otinoves, obci Otinoves, vše v okrese Prostějov, zapsáno na listu vlastnictví č. 748, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2025, činí po zaokrouhlení 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

LV č. 265:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemku parc.č. 1522 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Otinoves, obci Otinoves, vše v okrese Prostějov, zapsáno na listu vlastnictví č. 265, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2025, činí po zaokrouhlení 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

LV č. 748 a č. 265:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 886, 906/7, 906/8, 912/110 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemku parc.č. 1522 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Otinoves, obci Otinoves, vše v okrese Prostějov, zapsáno na listech vlastnictví č. 748, 265, vedených u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2025, činí po zaokrouhlení 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena**30 000 Kč**

slovy: Třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

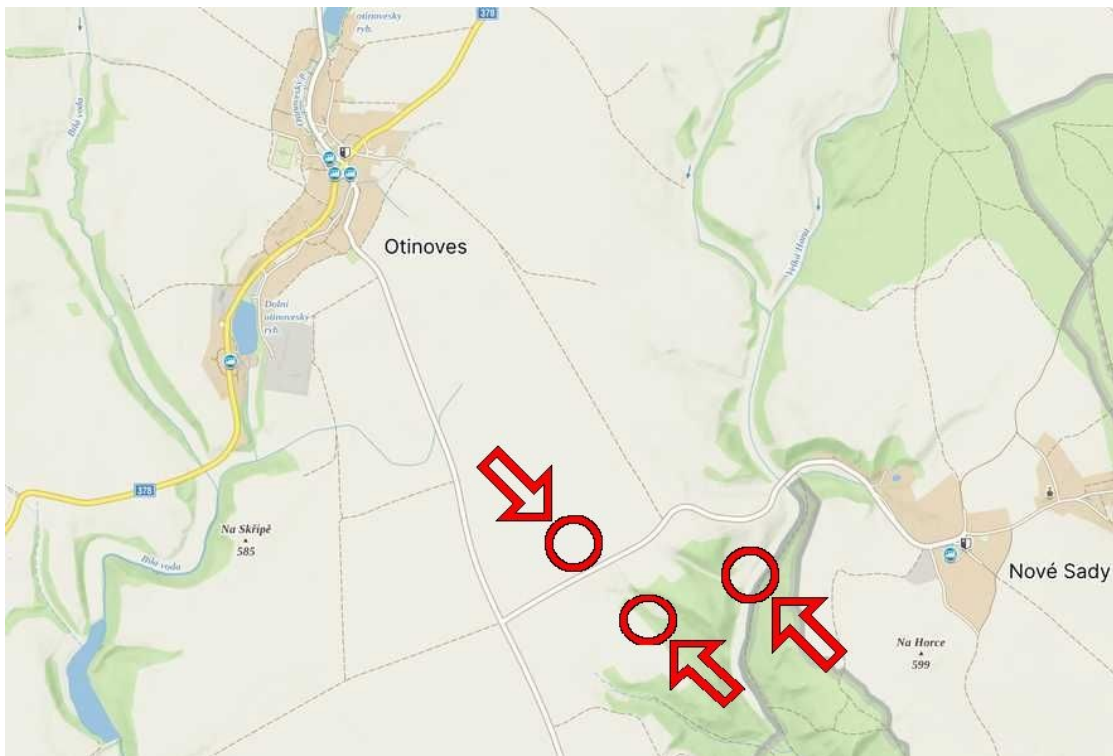
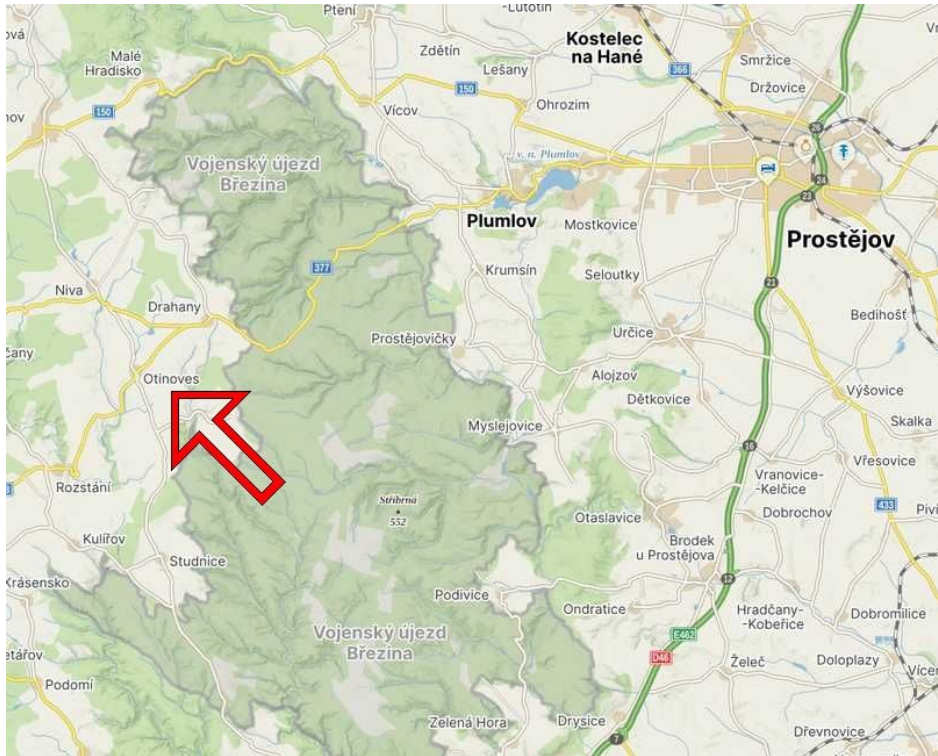
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

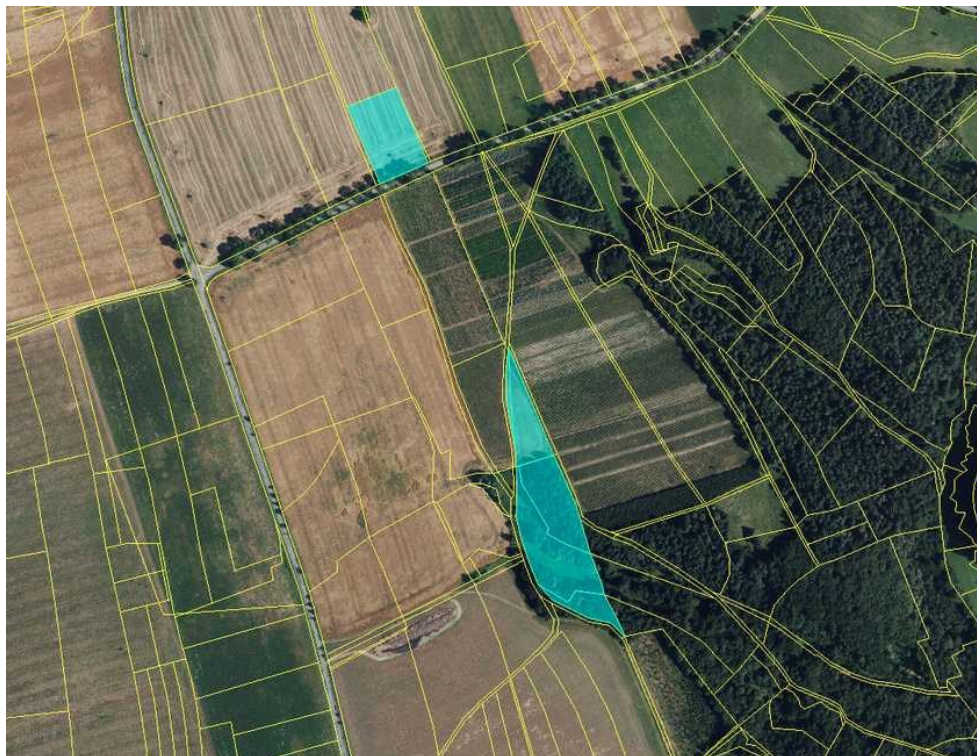
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Část výpisů z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



LV č. 748



LV č. 265

Fotodokumentace (LV č. 748)



Fotodokumentace (LV č. 265)



Část výpisu z LV č. 768

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6635/11 pro JUDr. Petr Kocián

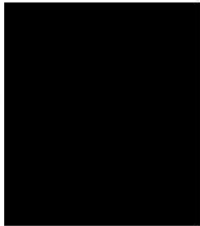
Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589853 Otínoves

Kat.území: 716553 Otínoves

List vlastnictví: 748

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kaláb Zdeněk, Kosiřská 187/4, Krasice, 79604 Prostějov		1/9
LAKEWOOD s. r. o., Pod Koželuhy 70, Nové Město, 50601 Jičín		4/9
SJ Pařil Radek a Pařilová Zdeňka, Bohumíra Šmerala 3772/17, 79601 Prostějov		1/9
Piňos Jaroslav, Sladkovského 160/53, Holice, 77900 Olomouc		1/18
Procházka Pavel, Holandská 4122/3, 79604 Prostějov		1/9
ZENERGO Moravia s.r.o., Vyšehradská 420/19, Nové Město, 12800 Praha 2		1/6

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
883	3865	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
886	5164	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
888	1421	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
906/7	288	orná půda		zemědělský půdní fond
906/8	2657	orná půda		zemědělský půdní fond
912/110	4941	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/18 pohledávka ve výši 41.111,- Kč, penále a náklady exekuce

Oprávnění pro

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank,
pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Braník,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

Povinnost k

Piňos Jaroslav, Sladkovského 160/53, Holice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 
Parcela: 883, Parcela: 886, Parcela: 888, Parcela: 906/7, Parcela: 906/8,
Parcela: 912/110

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-venkov, č.j. 137Ex 6635/11-17, JUDr. Petr Kocián, ze
dne 09.05.2011. Právní moc ke dni 25.05.2011; uloženo na prac. Prostějov
Z-5600/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Část LV č. 265

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2025 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6635/11 pro JUDr. Petr Kocián

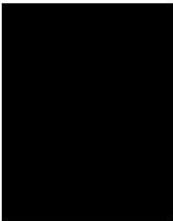
Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589853 Otínoves

Kat.území: 716553 Otínoves

List vlastnictví: 265

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kaláb Zdeněk, Kosiřská 187/4, Krasice, 79604 Prostějov		2/18
KOJÁL Krásensko, družstvo, č.p. 57, 68304 Krásensko		4/9
SJ Pařil Radek a Pařilová Zdeňka, Bohumíra Šmerala 3772/17, 79601 Prostějov		1/9
Piňos Jaroslav, Sladkovského 160/53, Holice, 77900 Olomouc		1/18
Procházka Pavel, Holandská 4122/3, 79604 Prostějov		2/18
ZENERGO Moravia s.r.o., Vyšehradská 420/19, Nové Město, 12800 Praha 2		1/6

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1522	4823	trvalý travní porost		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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/18, pohledávka ve výši 2.500,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Vojenská nemocnice Olomouc, Sušilovo nám. 1/5,
Klášteří Hradisko, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60800691

Povinnost k

Piňos Jaroslav, Sladkovského 160/53, Holice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 
Parcela: 1522

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město č.j.169EX 3357/13-10, Mgr. Lucie Valentová, ze
dne 19.07.2013; uloženo na prac. Prostějov

Z-7334/2013-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Brno-město č.j. 169EX 3357/13-10, ze dne 19.07.2013. Právní moc ke dni
03.09.2013; uloženo na prac. Prostějov

Z-13602/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva


o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/18, pohledávka ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

Oprávnění pro

FINNGASONN s.r.o., Dolní náměstí 200/2, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 28350324

Povinnost k

Piňos Jaroslav, Sladkovského 160/53, Holice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 

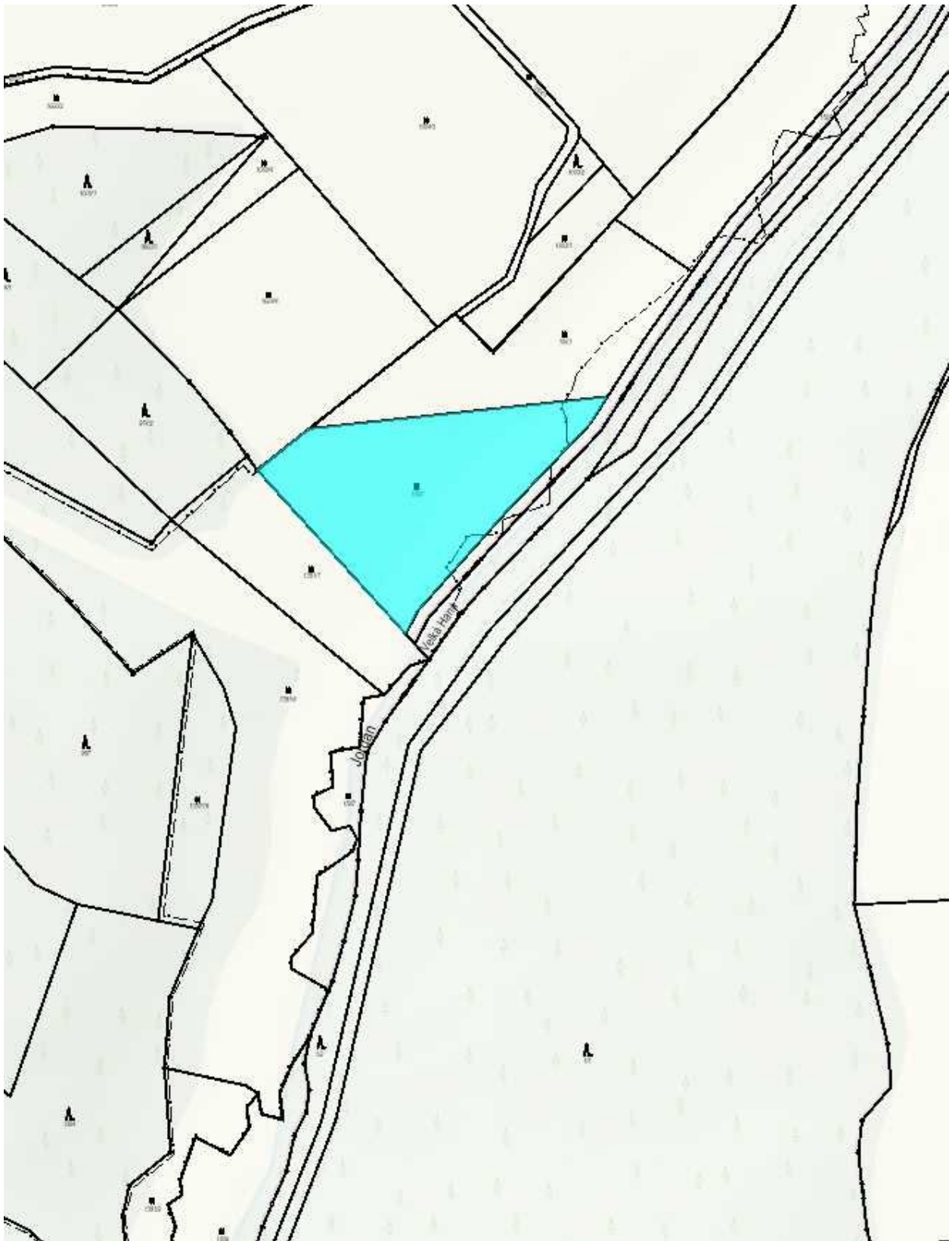
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Kopie katastrálních map



LV č. 748



LV č. 265

Dodejka

R 664 48 Moravany u Brna
Doporučená
Recommandé
Česká pošta
RR 12807344 2 CZ

Adresát: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla doručena dne
 Protože adresát nemohl zásilku vyzvednout, byla zásilka uložena v příloženou vyzvedací schránku (domovní schránka) v uložení adresáta, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele
 podpis doručovatele
 Uložena zásilka byla vyzvednuta dne
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do příložené vyzvedací schránky (domovní schránka) v uložení adresáta, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele
 podpis doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 134 Ex 6635 / 11

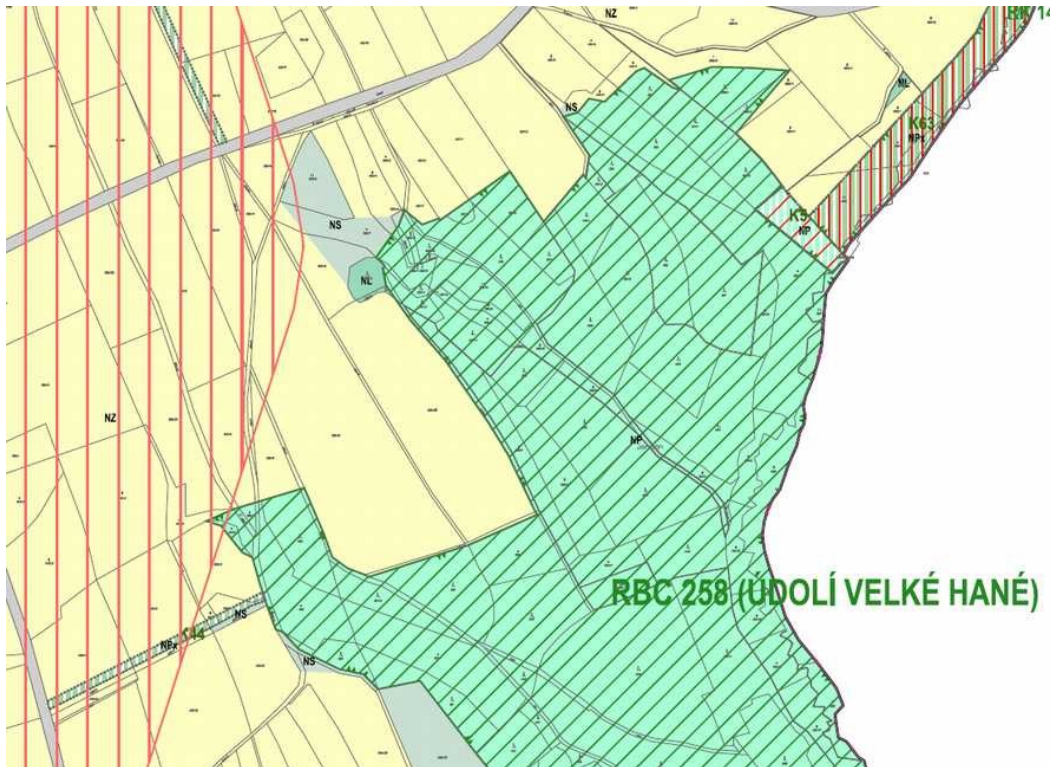
Adresát: JAROSLAV ŽINOS
SLADKOVSKÉHO 160/53
449 00 OLOMOUČ **ZPĚT**

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky) a tím dodána dne.....
 V úložní době nevyzvednuto
 22. 01. 2025
 Jméno a příjmení doručovatele
 Blehová Jana
 podpis doručovatele

815927461000854

Výřez z územního plánu obce



		KORIDOR ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VVN 110 kV KONICE- ROZSTÁNÍ DLE ZÚR OK (E08)
VZ		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
VS		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
ZS		PLOCHY SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ ZELENĚ
NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
NPx		PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ
NL		PLOCHY LESNÍ
NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		REGIONÁLNÍ BIKORIDOR
		LOKÁLNÍ BIKORIDOR

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 20/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002147/2025.

V Brně 25.2.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.