

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010543/2025

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 1/45 na pozemcích parc.č. 728, 732, 1756, 1790/64, 1790/67, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Strážovice, obci Strážovice, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 449.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	375/2025	
www.cenyodhady.cz		

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

Číslo jednací:	137EX70/24
-----------------------	------------

OBVYKLÁ CENA

25 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.3.2025

Vyhotoveno: V Brně 28.3.2025

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. 449 pro k.ú. Strážovice ze dne 4.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 19.3.2025.

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 19.3.2025 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

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 449, k.ú. Strážovice vyhotoveno dne 4.2.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Strážovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 19.3.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.3.2025.
- 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 70/24 ze dne 4.2.2025.
- 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 provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 449, k.ú. Strážovice ze dne 4.2.2025 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 nenesé 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 prodejkách 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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 Jihomoravský, okres Hodonín, obec Strážovice, k.ú. Strážovice
Adresa nemovité věci: Strážovice, 696 38 Strážovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Strážovice, okrese Hodonín v extravilánu obce, východním a jižním směrem od zastavěné části v lánu zemědělských pozemků. Pozemky jsou zvlněného charakteru, k datu ocenění využívané k převážně k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/45 na pozemcích parc.č. 728, 732, 1756, 1790/64, 1790/67 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 449, k.ú. Strážovice:

Pozemky se nacházejí v extravilánu obce, východním a jižním směrem od zastavěné části v lánu zemědělských pozemků. Pozemky jsou zvlněného charakteru, k datu ocenění využívané k převážně k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše NZ - plochy zemědělské, navíc přes část pozemku parc.č. 728 vede napříč návrhová plocha smíšeného nezastavěného území Nsp - plochy přírodní (návrh regionálního 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: Zemědělské pozemky v lánu.

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 Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 449 ze dne 4.2.2025 pro k.ú. Strážovice 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: zahájení exekuce a změny číslování parcel (LV č. 449 - viz. příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 449, tj. na zahájení exekuce a změny číslování parcel 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 hospodaří - viz. příloha znaleckého posudku, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Zemědělské pozemky

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. Porovnávací hodnota****1.1. Zemědělské pozemky****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.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2024)	1,05
K2 Velikosti objektu - menší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-1956/2024-738

Cena [Kč] k 05/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
221 200	5 530	40	1,05	42,00

Název: Pozemek

Lokalita: Archlebov, okres Hodonín

Popis: Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 5995, 4035/2, 4035/1 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 30.11.2023.

Pozemek: 2 446,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2023)	1,10
K2 Velikosti objektu - menší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4596/2023-738

Cena [Kč] k 11/2023	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
61 150	2 446	25	1,10	28,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 28,- Kč/m² až 58,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 43,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 43,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	43 Kč/m²
Výměra pozemku	28 056,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 206 408,00
ideální podíl	* 1,00 / 45,00
=	26 809,07
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
=	24 128,16
Výsledná porovnávací hodnota	24 128 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělské pozemky

24 128,20 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**25 000 Kč**

Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- neucelenost pozemků
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena**25 000 Kč**

slovy: Dvacet pět 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).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- 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. 449 pro k.ú. Strážovice ze dne 4.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 19.3.2025.

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:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 na pozemcích parc.č. 728, 732, 1756, 1790/64, 1790/67, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Strážovice, obci Strážovice, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 449, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov 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 19.3.2025, činí po zaokrouhlení 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena

25 000 Kč

slovy: Dvacet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

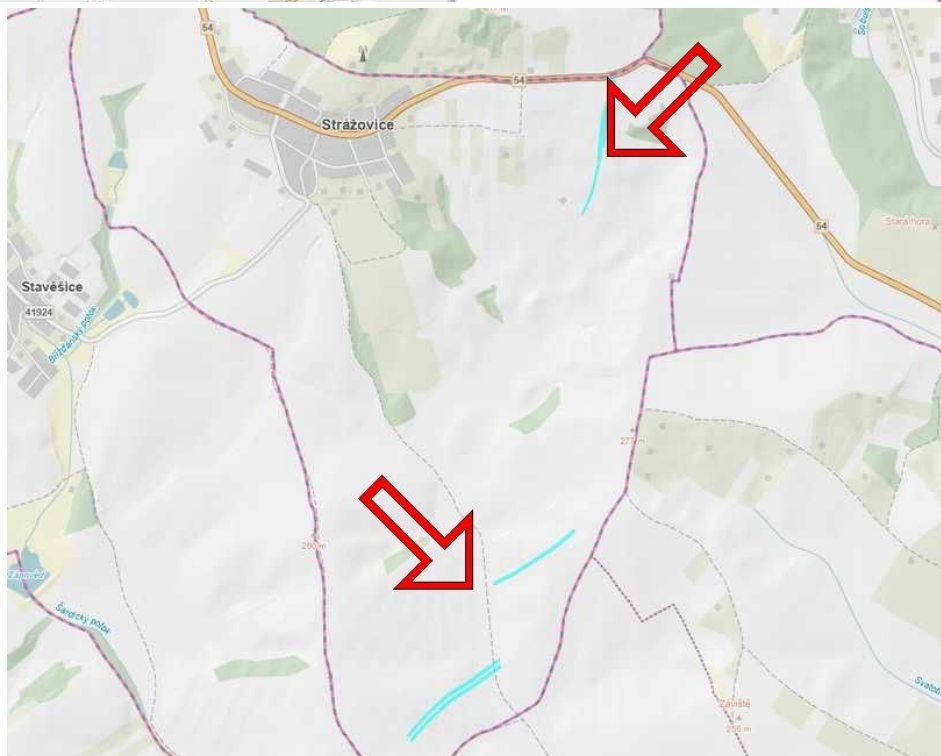
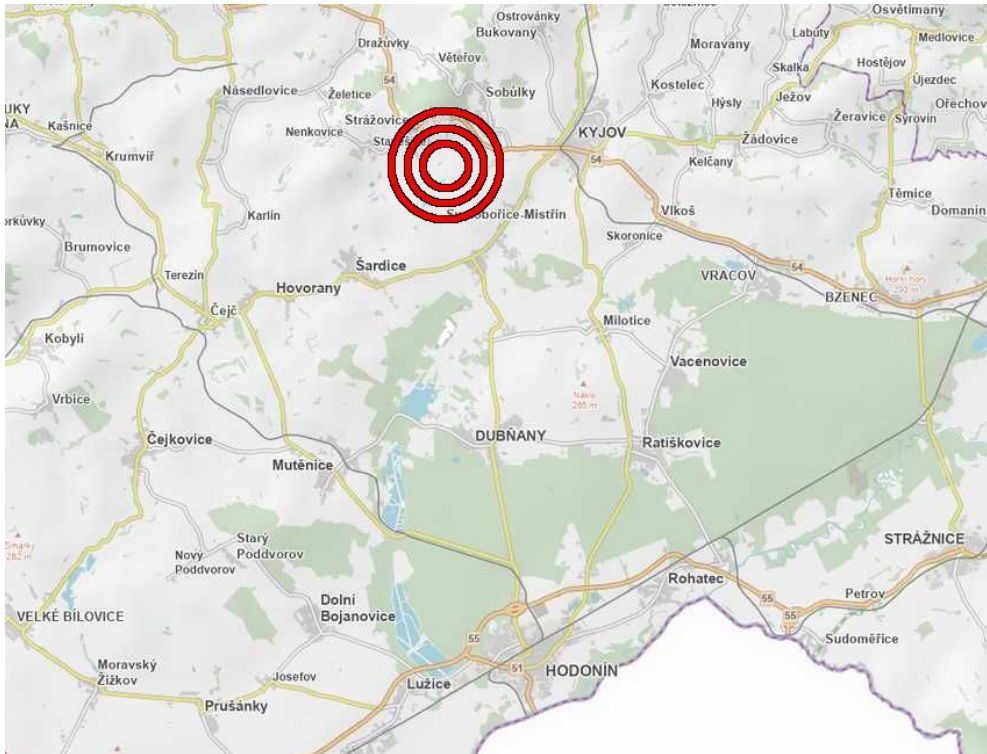
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

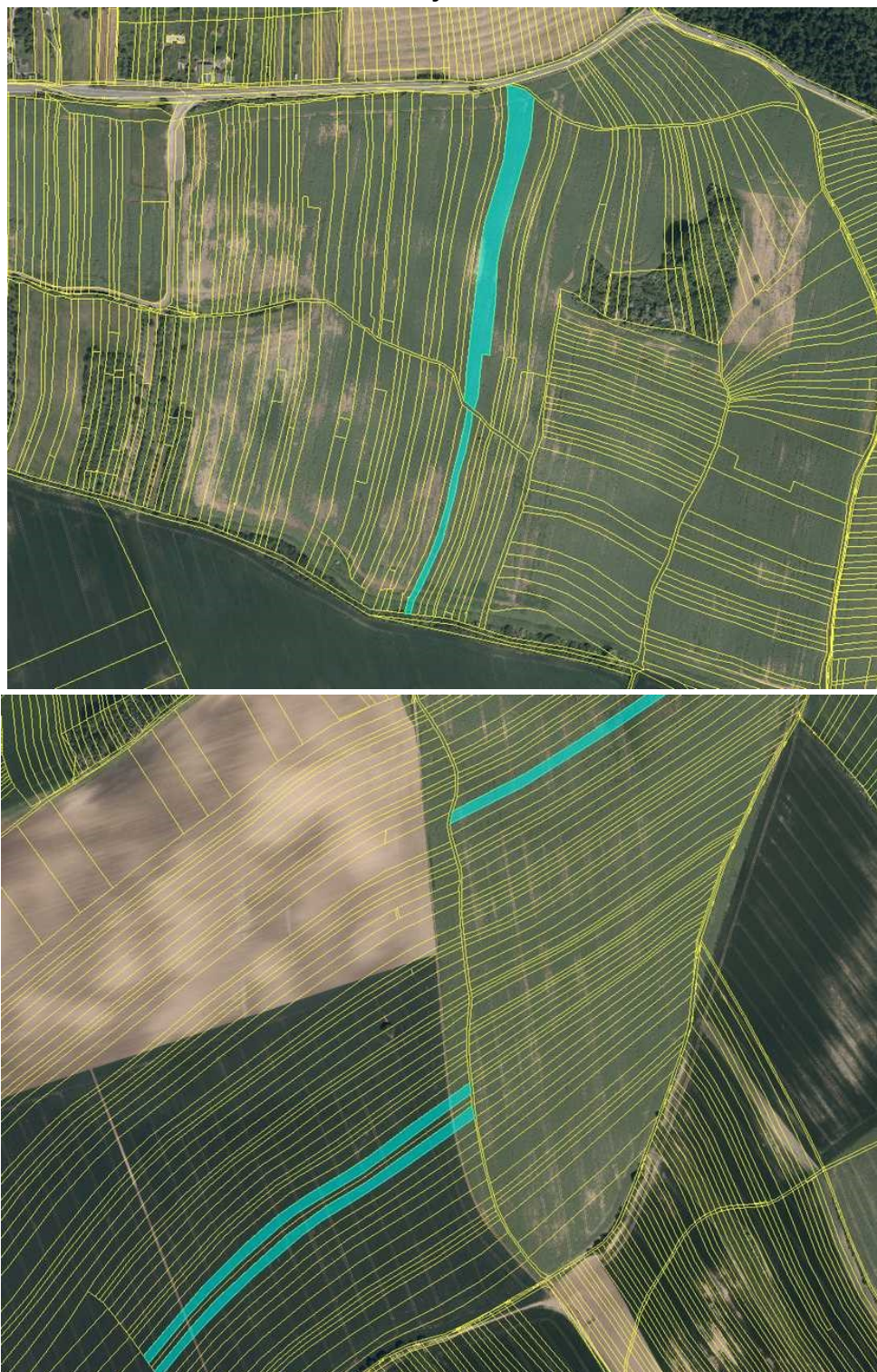
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	2
Hospodaření na pozemcích.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace




LV č. 449

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 70/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586595 Strážovice
 Kat.území: 756865 Strážovice List vlastnictví: 449
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Chvojková Michaela, Na Rozhledně 858, Chrudim IV, 53701 Chrudim		1/45
Hellinger Tereza, Konojedy 68, 41145 Ústěk		1/45
Šmidová Jana MUDr., Čajkovského 975/37, Nový Hradec Králové, 50009 Hradec Králové		1/3
Štol Jakub, Víta Nejedlého 638, Chrudim III, 53701 Chrudim		1/45
Štol Jan, Dr. Jana Malíka 814, Chrudim II, 53701 Chrudim		1/9
Štol Jaroslav, č.p. 24, 53862 Nabočany		1/45
Štol Jiří, č.p. 29, 53823 Licibořice		1/9
Štol Radek, č.p. 24, 53862 Nabočany		1/45
Vlasáková Věra, Nová 198, Polabiny, 53009 Pardubice		1/3

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
728	8225	orná půda		zemědělský půdní fond
732	1747	orná půda		zemědělský půdní fond
1756	5496	orná půda		zemědělský půdní fond
1790/64	6463	orná půda		zemědělský půdní fond
1790/67	6125	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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno-venkov, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Štol Jaroslav, č.p. 24, 53862 Nabočany, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 Ex 70/24-9 (28 EXE 20/2024-11) ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 16:41:12. Zápis proveden dne 03.05.2024; uloženo na prac. Kyjov
 Z-1482/2024-738

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 spoluvlastnický podíl id. 1/45

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 07:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586595 Strážovice
 Kat.území: 756865 Strážovice List vlastnictví: 449
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Štol Jaroslav, č.p. 24, 53862 Nabočany, RČ/IČO:
 890430/3364

Parcela: 1756, Parcela: 1790/64, Parcela: 1790/67, Parcela: 728, Parcela: 732

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 70/24-57 (28 EXE 20/2024-11)
 ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 16:41:11.

Zápis proveden dne 03.05.2024; uloženo na prac. Kyjov

Z-1480/2024-738

- o Změna číslování parcel
 vznikla z KN p.č. 728, 730, 731, 738, 739/1 a 739/2 dle NZ č. 605
 Povinnost k
 Parcela: 728
- o Změna číslování parcel
 vznikla z KN p.č. 732 a 2081 dle NZ č. 605
 Povinnost k
 Parcela: 732
- o Změna číslování parcel
 vznikla z KN p.č. 1772/82, 1790/64 a 1867/77 dle NZ č. 605
 Povinnost k
 Parcela: 1790/64
- o Změna číslování parcel
 vznikla z KN p.č. 1772/85, 1790/67 a 1867/80 dle NZ č. 605
 Povinnost k
 Parcela: 1790/67

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 26 D 178/2005-119,124 Okresní soud v Chrudimi ze dne 15.07.2022. Právní moc ke dni 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 14:06:47. Zápis proveden dne 26.09.2022.
 V-4320/2022-738
 Pro: Šmidová Jana MUDr., Čajkovského 975/37, Nový Hradec Králové, RČ/IČO: ██████████
 50009 Hradec Králové ██████████
 Vlasáková Věra, Nová 198, Polabiny, 53009 Pardubice ██████████
- o Usnesení soudu o dědictví 27 D 58/2007-156 Okresní soud v Chrudimi ze dne 01.03.2024. Právní moc ke dni 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 09:42:02. Zápis proveden dne 25.03.2024.
 V-1148/2024-738
 Pro: Chvojková Michaela, Na Rozhledně 858, Chrudim IV, 53701 RČ/IČO: ██████████
 Chrudim ██████████
 Štol Jakub, Vítá Nejedlého 638, Chrudim III, 53701 Chrudim ██████████
 Hellinger Tereza, Konojedy 68, 41145 Ústěk ██████████
 Štol Jaroslav, č.p. 24, 53862 Nabočany ██████████
 Štol Jan, Dr. Jana Malíka 814, Chrudim II, 53701 Chrudim ██████████

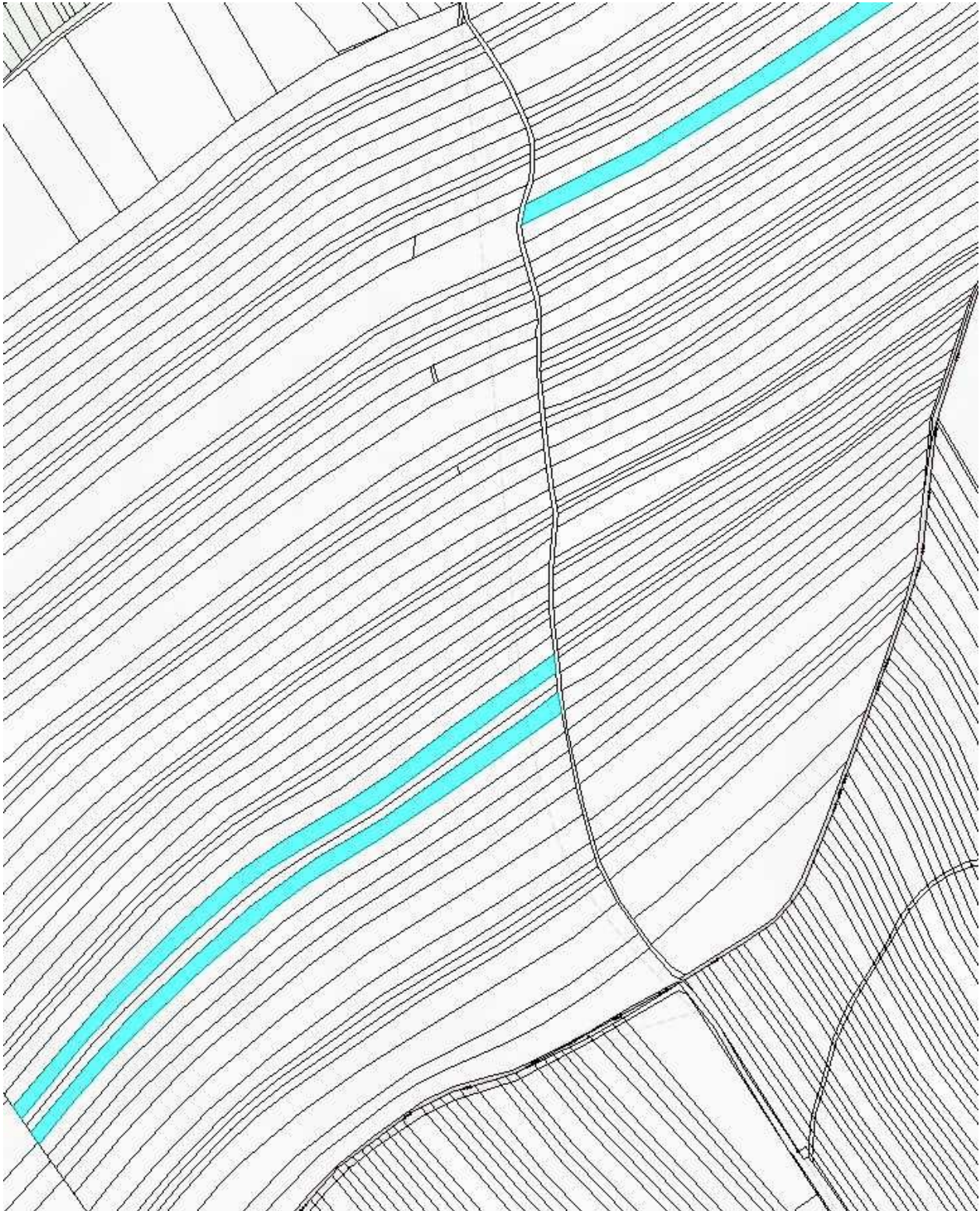
Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 2

Kopie katastrální mapy





Dodejka

R 664 48 Moravany u Brna
Doporučené
Recommendation
Česká pošta
RR 12807539 0 CZ

Adresát: **Ing. Tomáš Chalupa**
ceny a odhady nemovitosti
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

66448 Moravany u Brna

RR12807539
07.02.25 292 271 0.013kg
D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne
 Protože adresát osobně zasedl, byla zásilka uložena v schránce a vyzvednuta dne 24/2
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne
 Uložena zásilka byla vyzvednuta dne
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne
 Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele: Chalupa Tomáš
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

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

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
Č.j. - 134 Ex 70/24
Adresát:
JAROSLAV ŠTOL
NABOČANY 24
538 62

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

12-02-2025

Soňa Ročínová

Adresát nezastížen-oznámeno
Konec účasti doby 24/2

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele
.....



podpis doručovatele

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod: Chalupa Tomáš
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO NE








815927461000854

Výřez z územního plánu obce



VX		se specifickým využitím
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
PV	PV	veřejná prostranství
ZV		veřejná zelená
PLOCHY ZELENÉ		
ZS		soukromá a vyhrazená
ZO		ochranná izolační
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
W	W	vodní a vodo hospodářské
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
NZ		zemědělské
PLOCHY LESNÍ		
NL		lesní
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
NSp	NSp	přírodní
NSz		zemědělské

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
STAV	NÁVRH	
		regionální biokoridor
		lokální biokoridor
		lokální biocentrum

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY		
STAV	NÁVRH	
ODKANALIZOVÁNÍ		
		koridor pro kanalizaci
		revitalizační nádrž
		plocha pro protierozní opatření
ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM		
		koridor pro VTL plynovod nad 40 barů
ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ		
		koridor pro nadzemní vedení vn

Hospodaření na pozemcích

KÚ: 756863, List vlastnictví: 449

Překryvy parcel s DPB

Export do xls Zobraz překryvy pro DPB vč. ukončených Zobraz historické parcely

Uživatel	Adresa	Parc. č.	Druh číslování	Druh využití	Výměra parcely	Čtverec	Kultura	Zkrácený kód
AGRO D.U., s.r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	728	KN	orná půda	8225 m ²	560-1180	R	6502/80
AGRO D.U., s.r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	732	KN	orná půda	1747 m ²	560-1180	R	6502/80
Petr Chaloupka	č.p.396 , 69633 Archlebov	1756	KN	orná půda	5496 m ²	560-1180	R	6502/62
Petr Chaloupka	č.p.396 , 69633 Archlebov	1756	KN	orná půda	5496 m ²	560-1180	U	6502/87
Petr Chaloupka	č.p.396 , 69633 Archlebov	1790/64	KN	orná půda	6463 m ²	560-1180	R	6502/62
Zemagro, spol. s r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	1790/64	KN	orná půda	6463 m ²	560-1180	R	8602/21
Pole Plus s.r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	1790/64	KN	orná půda	6463 m ²	560-1180	R	8602/10
Petr Chaloupka	č.p.396 , 69633 Archlebov	1790/67	KN	orná půda	6125 m ²	560-1180	R	6502/62
Zemagro, spol. s r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	1790/67	KN	orná půda	6125 m ²	560-1180	R	8602/21
Pole Plus s.r.o.	č.p.416 , 69633 Archlebov	1790/67	KN	orná půda	6125 m ²	560-1180	R	8602/10

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 33/2025.

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 010543/2025.

V Brně 28.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.