

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009685/2025

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 1/16 na pozemku parc.č. 1174/73 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Horní Moštěnice, obci Horní Moštěnice, okrese Přerov, zapsáno na listu vlastnictví č. 784.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
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:	376/2025	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX242/21
-----------------------	-------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>20 000 Kč</b>
---------------------	------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.3.2025

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. 784 pro k.ú. Horní Moštěnice ze dne 20.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.3.2025.

### 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 5.3.2025 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. 784, k.ú. Horní Moštěnice vyhotoveno dne 20.1.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Horní Moštěnice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.3.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.3.2025.
- 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](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 242/21 ze dne 31.1.2025.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://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. 784, k.ú. Horní Moštěnice ze dne 20.1.2025 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 nenesе 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 prodeji 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 Olomoucký, okres Přerov, obec Horní Moštěnice, k.ú. Horní Moštěnice  
Adresa nemovité věci: Horní Moštěnice, 751 17 Horní Moštěnice

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v k.ú. Horní Moštěnice v okrese Přerov v extravilánu obce, jihozápadním směrem od zastavěné části, na hranici katastrálních území Horní Moštěnice x Věžky u Přerova x Říkovice u Přerova, v lánu zemědělských pozemků. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/16 na pozemku parc.č. 1174/73 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.  
*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Horní Moštěnice.*

#### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 784, k.ú. Horní Moštěnice:

Pozemky se nacházejí v extravilánu obce, jihozápadním směrem od zastavěné části, na hranici katastrálních území Horní Moštěnice x Věžky u Přerova x Říkovice u Přerova, v lánu zemědělských pozemků. Pozemek je rovinatého charakteru, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v návrhové ploše NSpzv - plochy smíšené (přírodní, zemědělské, vodohospodářské), navíc v ploše a koridoru pro umístění přírodně blízkých protipovodňových opatření - zóna rozlivu, retenční prostor.

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:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké 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. 784 ze dne 20.1.2025 pro k.ú. Horní Moštěnice 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 pozemkových úprav, zahájení exekucí, změna číslování parcel a změna výměr obnovou operátu (LV č. 784 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 784, tj. na zahájení pozemkových úprav, zahájení exekucí, změna číslování parcel a změna výměr obnovy 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 hospodaří SALIX MORAVA, s.r.o., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

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

## 1.1. Zemědělský pozemek

**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. Zemědělský pozemek****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 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)	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, KN, V-3611/2024-808

Cena [Kč] k 06/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
91 896	2 188	42	1,05	44,00

**Název: Pozemek**

**Lokalita:** Lověšice u Přerova, okres Přerov

**Popis:** Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 727 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 21.6.2024.

**Pozemek:** 6 850,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 06/2024)	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, KN, V-3531/2024-808

Cena [Kč] k 06/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
280 850	6 850	41	1,05	43,00

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 40,- Kč/m<sup>2</sup> až 44,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 42,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 42,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	40 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	44 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena		42 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku		7 606,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		319 452,00
ideální podíl	=	* 1,00 / 16,00
		19 965,75
prodej podílu (srážka 10%)	=	* 0,90
		17 969,18
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>17 969 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek

17 969,20 Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení****20 000 Kč**

#### Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

#### Slabé stránky

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

**Obvyklá cena****20 000 Kč**

slovy: Dvacet tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělský pozemek umístěný mimo zastavěné území obce využívaný k zemědělským účelům, výhodou je dobrá poloha vzhledem k užívání, nevýhodou je 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. 784 pro k.ú. Horní Moštěnice ze dne 20.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 5.3.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemku, 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 1/16 na pozemku parc.č. 1174/73 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Horní Moštěnice, obci Horní Moštěnice, okrese Přerov, zapsáno na listu vlastnictví č. 784, 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 5.3.2025, činí po zaokrouhlení 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**20 000 Kč**

slovy: Dvacet tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

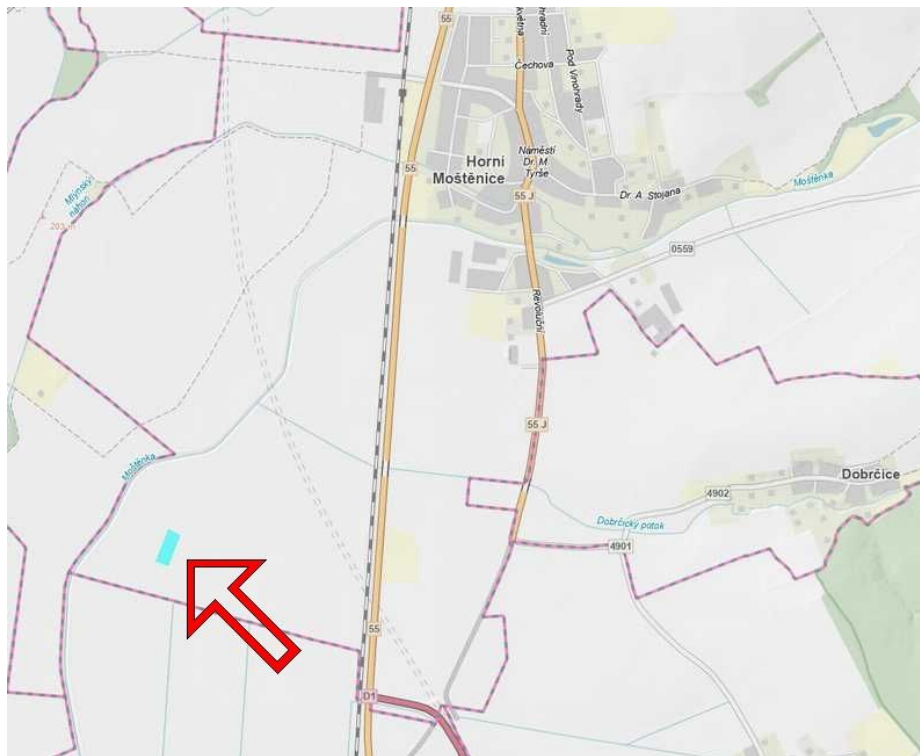
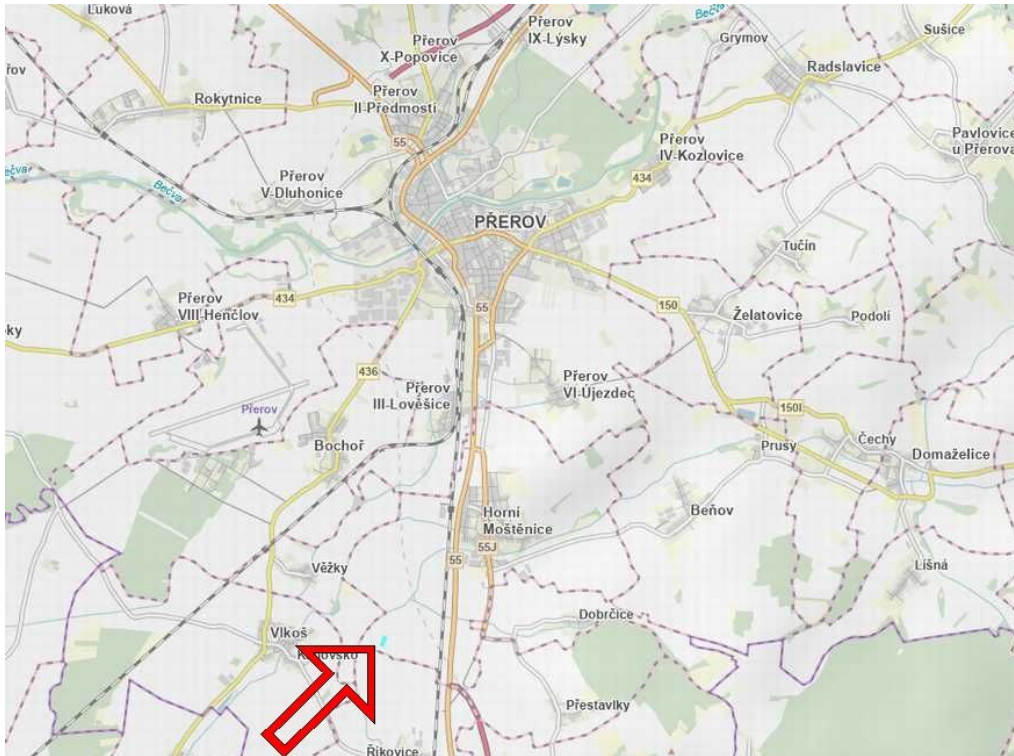
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



### Fotodokumentace



## LV č. 784

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 20:04:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 242/21 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr. Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513491 Horní Moštěnice

Kat.území: 643572 Horní Moštěnice

List vlastnictví: 784

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ilková Dagmar, Velká Dlážka 313/13, Přerov I-Město, 75002 Přerov		3/16
Kocourek Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/16
Štěpánková Hana, Toufarova 2945/4, Stodůlky, 15500 Praha 5		1/4
SJ Zbořil Jan Mgr. a Zbořilová Hana, Velká Klajdovka 2627/7, Líšeň, 62800 Brno		1/2
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

## B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1174/73	7606	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 Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 1174/73


Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Kraj. pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, Pobočka Přerov Sp.zn.-SP2685/2020 -521204/08 (Čj. SPU 420283/2022/Ša) ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022 14:15:16. Zápis proveden dne 18.11.2022.

Z-9223/2022-808

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kocourek Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,  
 RČ/IČO: 

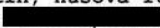
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 Ex-242/2021 -17 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 16:44:32. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Přerov

Z-1420/2023-808

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 spoluvlastnický podíl 1/16

Povinnost k

Kocourek Martin, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
 Brno, RČ/IČO: 

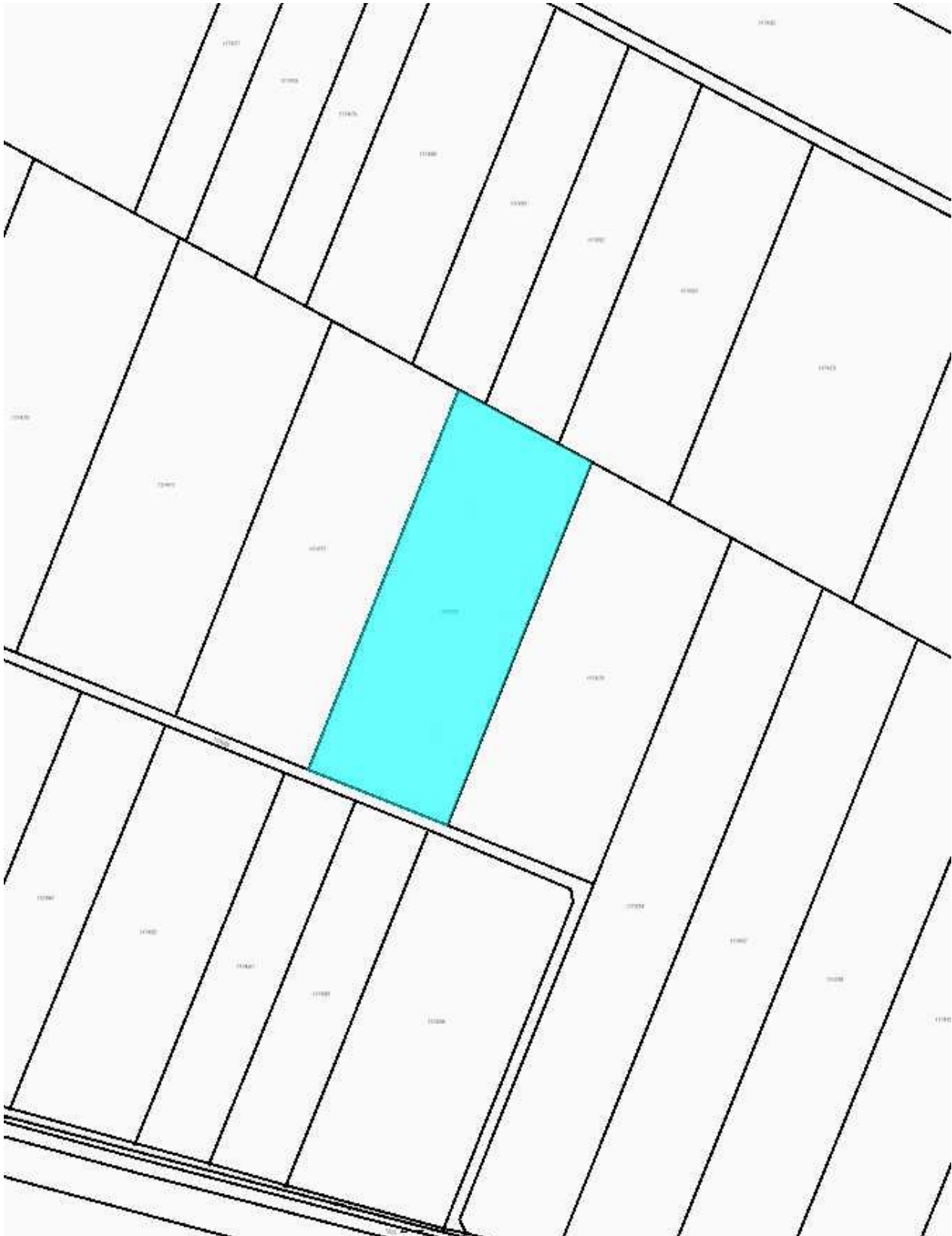
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1





**Kopie katastrální mapy**



Dodejka

**R** 664 48 Moravany u Brna  
 RR 12807536 9 CZ

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

Adresát:

66448 Moravany u Brna

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

07.02.25 292 848 0.013kg  
 D, UX, NS, EK, DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZE

Prohlášení doručujícího orgánu:  
 Zásilka byla dodána dne ..... minut.  
 Protože adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka) ..... minut.  
 Jméno a příjmení doručitele: **Vlona Urbášková**  
 razítko .....  
 podpis doručovatele **4**  
 Uložení zásilky v .....  
 Protože je adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do .....  
 Jméno a příjmení příjemce osoby .....  
 Odesílatel:  
**Ing. Tomáš Chalupa**  
 ceny a odhady nemovitostí  
 Nebovidy 191, 664 48  
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**  
 Č.j.: **134 Ex 242 / 21**  
 Adresát:  
**MARTIN KOCOUREK**  
**HUSOVA 165 / 5**  
**602 00 BRNO**  
 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

10. 02. 2025  
 Adresát nezastižen-oznámeno dne: .....  
 21-02-2025  
 Úložní doba knih: .....  
 Podpis doručovatele **4**

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

razítko .....  
 podpis doručovatele

**ZPĚT**  
 Zásilka byla vrácena z důvodu .....  
 nepřijato .....  
 nevyzvednutí .....  
 odstěhoval se .....  
 na uvedené adrese neznámý .....  
 adresa neplatná .....  
 jiný důvod .....  
 jiný důvod bylo možno ověřit .....  
 NE

815927461000854

Výřez z územního plánu obce



NP	NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
NS	NS		

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
 Index funkcí: p – přírodní, z – zemědělská, v – vodohospodářská,  
 r – rekreační nepobytová, o – ochranná a protierozní

STAV	NÁVRH	REZERVA	
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – KORIDORY
			Koridor pro silnici

STAV	NÁVRH	REZERVA	
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – KORIDORY
			Koridor pro vodovod
			Koridor pro kanalizaci
			Koridor pro plynovod
			Koridor pro energetické sítě a zařízení

STAV	NÁVRH	REZERVA	
			PLOCHY A KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB, A OPATŘENÍ PROTIPOVODNOVÉ OCHRANY A PRO ZVYŠENÍ RETENCERNÍCH SCHOPNOSTÍ KRAJINY
			Plochy a koridory pro prověření umístění staveb, zařízení, jiných opatření protipovodňové ochrany
			Plochy a koridory pro umístění přírodních protipovodňových opatření – zóna rozlivu, retenční prostor
			Plochy a koridory pro umístění jiných přírodních protipovodňových opatření pro zvýšení retenčních schopností území – retenční, revitalizační, protierozní

**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 34/2025.

**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 009685/2025.

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.