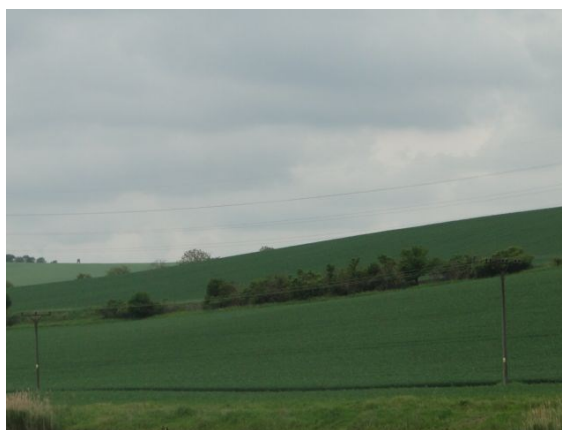
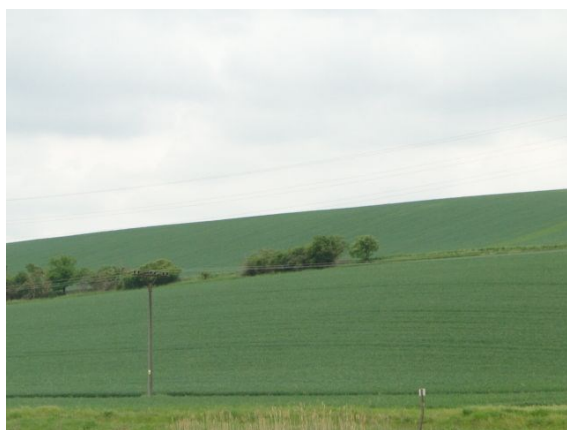


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031047/2025

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 1/2 na pozemcích parc.č. 3419/316, 3419/340, 3420/86, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Klobouky u Brna, obci Klobouky u Brna, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1556.

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:	387/2025	

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

Číslo jednací:	137EX12760/10
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	25 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.5.2025

Vyhotoveno: V Brně 13.5.2025

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. 1556 pro k.ú. Klobouky u Brna ze dne 27.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 12.5.2025.

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 12.5.2025 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. Povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se nedostavila, z místního šetření se však telefonicky omluvila s tím, že jsou pozemky volně přístupné.

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. 1556 k.ú. Klobouky u Brna vyhotoveno dne 27.3.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Klobouky u Brna vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 12.5.2025 (povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se nedostavila, z místního šetření se však telefonicky omluvila s tím, že jsou pozemky volně přístupné).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 12.5.2025.
- 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 12760/10 ze dne 1.4.2025.
- 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. 1556, k.ú. Klobouky u Brna ze dne 27.3.2025 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 kalamiť. 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 jednájí 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 Břeclav, obec Klobouky u Brna, k.ú. Klobouky u Brna

Adresa nemovité věci: Klobouky u Brna, 691 72 Klobouky u Brna

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Klobouky u Brna, obci Klobouky u Brna, v okrese Břeclav v extravilánu obce, jižním směrem od zastavěné části obce v lánu zemědělských pozemků, na hranici katastrálních území Klobouky u Brna x Morkůvky. Pozemky jsou zvlněného či mírně svažitého charakteru, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, vyjma pozemku parc.č. 3420/86, který tvoří remízek u zemědělských pozemků, pozemky jsou bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 3419/316, 3419/340, 3420/86 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 1556, k.ú. Klobouky u Brna:

Pozemky se nacházejí v extravilánu obce, v extravilánu obce, jižním směrem od zastavěné části obce v lánu zemědělských pozemků, na hranici katastrálních území Klobouky u Brna x Morkůvky. Pozemky jsou zvlněného či mírně svažitého charakteru, k datu ocenění využívané k zemědělské činnosti, vyjma pozemku parc.č. 3420/86, který tvoří remízek u zemědělských pozemků, pozemky jsou bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemky parc.č. 3419/316, 3419/340 nachází ve stabilizované ploše ZO - orná půda, navíc přes pozemky parc.č. 3419/316, 3419/340 vede napříč nadzemní elektrické vedení a pozemek parc.č. 3420/86 se nachází ve stabilizované ploše NS - plochy smíšené nezastavěného území.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků 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:

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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1556 ze dne 27.3.2025 pro k.ú. Klobouky u Brna 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: exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a nařízení exekuce (LV č. 1556 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1556, tj. na exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a nařízení exekuce 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. 3419/316, 3419/340 hospodaří společnost AGROS, s.r.o., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

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

1.1. 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. 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 pozemků a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku: 1 082,00 m²

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 ocenění 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:	Morkůvky, okres Břeclav
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 2010/136 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 11.7.2024.
Pozemek:	1 126,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)	1,05
K2 Velikost pozemku - obdobná výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00

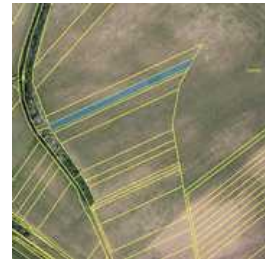


Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2167/2024-735

Cena [Kč] k 07/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
56 300	1 126	50	1,05	53,00

Název: Pozemky**Lokalita:** Klobouky u Brna, okres Brno-venkov**Popis:** Jedná se o obdobné zemědělské pozemky parc.č. 7999, 8058 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 12.4.2024.**Pozemek:** 2 433,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)	1,05
K2 Velikost pozemku - o něco větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, V-1124/2024-735

Cena [Kč] k 04/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
121 650	2 433	50	1,06	53,00

Název: Pozemky**Lokalita:** Morkůvky, okres Břeclav**Popis:** Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 1944/236, 1944/347, 1944/348, 1944/522, 1944/525, 2240/84 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 7.8.2024.**Pozemek:** 2 424,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 08/2024)	1,05
K2 Velikost pozemku - o něco větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2442/2024-735

Cena [Kč] k 08/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
111 080	2 424	46	1,06	49,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 49,- Kč/m² až 53,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 52,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 52,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	49 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	52 Kč/m²
Výměra pozemku	1 082,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	56 264,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
=	28 132,00
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
=	25 318,80
Výsledná porovnávací hodnota	25 319 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky 25 318,80 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 obce 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. 1556 pro k.ú. Klobouky u Brna ze dne 27.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 12.5.2025.

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 1/2 na pozemcích parc.č. 3419/316, 3419/340, 3420/86 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Klobouky u Brna, obci Klobouky u Brna, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 1556 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hustopeče 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 12.5.2025, 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

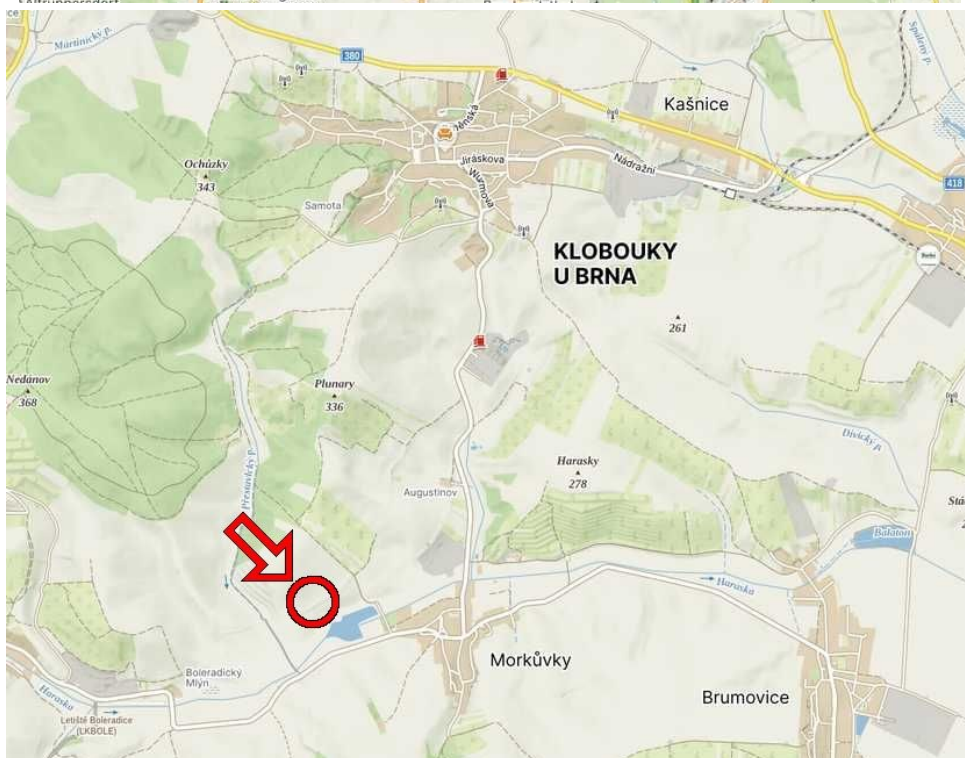
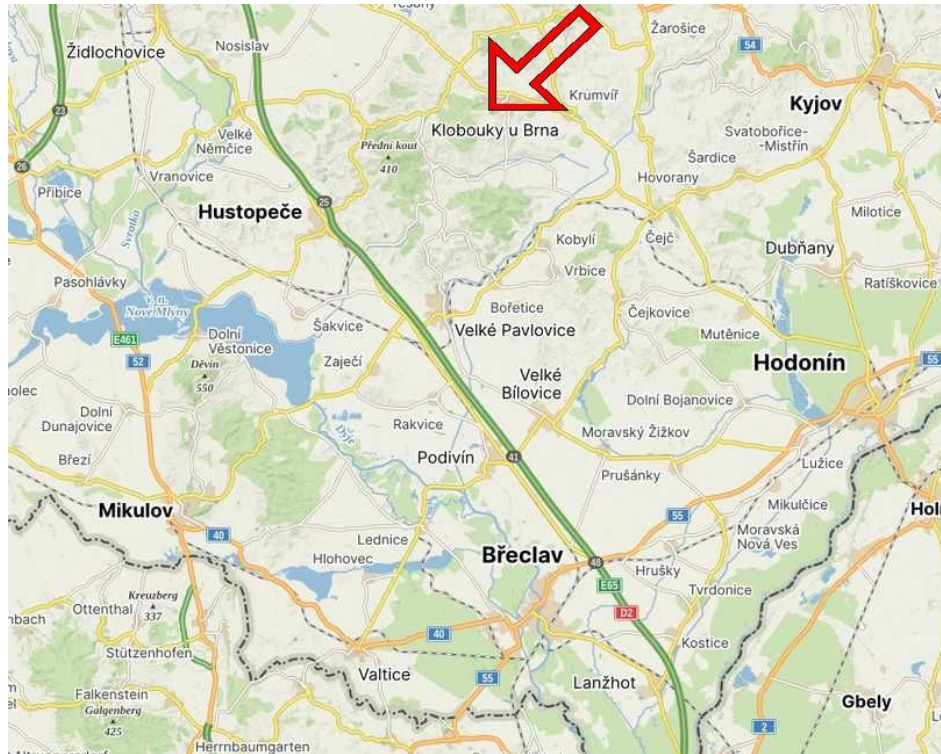
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

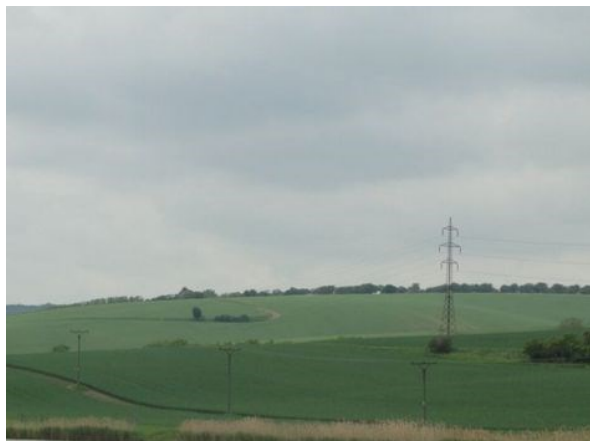
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



LV č. 1556

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2025 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 12760/10 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584550 Klobouky u Brna
Kat.území: 666408 Klobouky u Brna List vlastnictví: 1556

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Blažková Lydie, Křičkova 2899/7, 69501 Hodonín		1/2
Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín		1/2

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
3419/316	229	orná půda		zemědělský půdní fond	
3419/340	823	orná půda		zemědělský půdní fond	
3420/86	30	ostatní plocha	jiná plocha		

Bl 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 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 3419/316, Parcela: 3419/340, Parcela: 3420/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-12760/2010 -116 ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 18:01:31. Zápis proveden dne 05.09.2016.

Z-1964/2016-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 3419/316, Parcela: 3419/340, Parcela: 3420/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-09793/2012 -436 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 20:51:45. Zápis proveden dne 05.06.2024.

Z-1326/2024-735

o Nařízení exekuce

soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Exekutorský úřad Praha-východ, Michelská 1326/62, 14000 Praha 4

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2025 18:20:00

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584550 Klobouky u Brna
Kat.území: 666408 Klobouky u Brna List vlastnictví: 1556
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 44 EXE-897/2010 -15 ze dne 11.10.2010. Právní moc ke dni 19.07.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 20:20:17. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Hustopeče
Z-1353/2024-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 3419/316, Parcela: 3419/340, Parcela: 3420/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-26896/2010 -643 ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 20:20:17. Zápis proveden dne 12.06.2024.
Z-1353/2024-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 3419/316, Parcela: 3419/340, Parcela: 3420/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-19816/2009 -616 ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 20:37:57. Zápis proveden dne 12.06.2024.
Z-1352/2024-735

o Nařízení exekuce

soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno-venkov, Veverčí 125, 61645 Brno

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 43EXE-430/2011 -10 ze dne 10.03.2011. Právní moc ke dni 31.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 16:32:57. Zápis proveden dne 17.06.2024; uloženo na prac. Hustopeče
Z-1362/2024-735

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2

Povinnost k

Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 3419/316, Parcela: 3419/340, Parcela: 3420/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-6397/2011 -116 ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 16:32:57. Zápis proveden dne 17.06.2024.
Z-1362/2024-735

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2025 18:20:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584550 Klobouky u Brna

Kat.území: 666408 Klobouky u Brna

List vlastnictví: 1556

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 31D221/2015-49 ze dne 01.02.2016. Právní moc ke dni 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 10:58:48. Zápis proveden dne 08.02.2016.

V-452/2016-735

Pro: Blažková Lydie, Křičkova 2899/7, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudu o dědictví 42 D 409/2023-33 ze dne 20.02.2024. Právní moc ke dni 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 11:05:27. Zápis proveden dne 24.05.2024.

V-1316/2024-735

Pro: Matušková Alena, Národní třída 338/87, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3419/316	00810	229
3419/340	00810	396
	00840	427

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.03.2025 20:20:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy





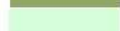
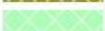


















Dodejka

<p>Prohlášení doručujícího orgánu:</p> <p><input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne hodín minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastížen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.</p> <p>Jméno a příjmení doručovatele.....</p> <p>razítko..... podpis doručovatele.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta dne 12/12/25 v 12:24 hodín minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem uzívané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne.....</p> <p>Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele.....</p> <p>razítko..... podpis vydávající osoby / doručovatele.....</p>	<p>Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovídy 191, 664 48 : 44906935, DIČ: CZ6911225552</p> <hr/> <p>DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j.: 134 Ex 12760 / 10</p> <hr/> <p>Adresát: ALENA MATUŠKOVÁ P.O. BOX 24 467 01 KROMĚŘIŽ</p> <hr/> <p>Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... ALENA MATUŠKOVÁ</p> <p>Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....</p> <p>Potvrzují převzetí této zásilky dne..... 12/12/25</p> <p>Podpis osoby, která zásilku převzala.....</p>
--	--

Výřez z územního plánu obce



		GA plochy garazi
		PLOCHY ZEMĚĎLSKÉ
		ZZ zahrady a sady v nezastavěném území
		ZT trvalé travní porosty
		ZV vinice
		ZO orná půda
		NL plochy lesní
		NP plochy přírodní
		NS plochy smíšené nezastavěného území
		NK plochy zeleně krajinné
		NV plochy vodní a vodohospodářské

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 46/2025.

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 031047/2025.

V Brně 13.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.0.