

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057955/2025

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 pozemku parc.č. 493 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Heroltice u Tišnova, obci Heroltice, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 409.

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:	410/2025	

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

Číslo jednací:	137EX13351/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

45 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.9.2025

Vyhotoveno: V Brně 19.9.2025

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. 409 pro k.ú. Heroltice u Tišnova ze dne 6.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 4.9.2025.

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 4.9.2025 za přítomnosti znalce, pozemek není v terénu vytýčen, 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. 409, k.ú. Heroltice u Tišnova vyhotoveno dne 6.5.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Heroltice u Tišnova vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 4.9.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 4.9.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), 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.
- Usnesení č.j.: 137EX13351/24 ze dne 6.5.2025.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
- 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. 409, k.ú. Heroltice u Tišnova vyhotoveno dne 6.5.2025 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 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 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 Brno-venkov, obec Heroltice, k.ú. Heroltice u Tišnova
Adresa nemovité věci: Heroltice, 666 01 Heroltice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek situovaný v extravilánu obce umístěný západním směrem od zastavěné části, nedaleko bývalého zemědělského družstva. Pozemek je mírně zvlněný, k datu ocenění využíván jako pozemek zemědělský, bez napojení na inženýrské sítě. V okolí oceňovaného pozemku se nachází obdobné zemědělsky obdělávané pozemky, nedaleko areál zemědělské družstva a zastavěná část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 493 zapsaném na LV č. 409 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Heroltice u Tišnova.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek zapsaný na LV č. 409, k.ú. Heroltice u Tišnova:

Pozemek je situovaný v extravilánu obce umístěný západním směrem od zastavěné části, nedaleko bývalého zemědělského družstva. Pozemek je mírně zvlněný, k datu ocenění využíván jako pozemek zemědělský, bez napojení na inženýrské sítě. Podle platného územního plánu obce je pozemek umístěný ve stabilizované ploše AP.t - plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty.

Součástí pozemku:

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Příslušenství pozemku:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Tišnova (www.tisnov.cz).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jedná se o pozemek v lánu zemědělských pozemků s přístupem po pozemcích obce (po polních cestách na pozemcích parc.č. 505, 783/1, vlastnictví Obec Heroltice).

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 409 ze dne 6.5.2025 pro k.ú. Heroltice u Tišnova v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle

D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 409 - příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 409, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 493 hospodaří ZD Březina, zemědělské družstvo, 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 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku: 2 871,00 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:	Heroltice u Tišnova, okres Brno-venkov
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 266/1 (trvalý travní porost) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše AP.t - plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty, prodej 24.10.2024.
Pozemek:	3 590,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2024)	1,01
K2 Velikost - větší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-16006/2024-

Cena [Kč] k 10/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	703 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
215 400	3 590	60	1,01	61,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Heroltice u Tišnova, okres Brno-venkov			
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 444 (trvalý travní porost) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše AP.t - plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty, prodej 21.2.2025.			
Pozemek:	2 008,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)	1,00			
K2 Velikost - menší výměra	1,00			
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00			
				
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2561/2025-703			
Cena [Kč] k 02/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
39 200	2 008	20	1,00	20,00

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Lažánky u Veverské Bítýšky, okres Brno-venkov			
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 4906, 4907, 4211 (orná půda, trvalý travní porost, orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemky nachází v ploše Zt - plochy zemědělské - trvalé travní porosty a Zo - plochy zemědělské - orná půda, prodej 28.3.2025.			
Pozemek:	7 802,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2025)	1,00			
K2 Velikost - menší výměra	1,05			
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00			
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00			
				
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-4781/2025-703			
Cena [Kč] k 03/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
200 000	7 802	26	1,05	27,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 27,- Kč/m² až 61,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 36,- Kč/m². Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 36,- Kč/m² plochy pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	61 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	36 Kč/m²
Výměra pozemku	2 871,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	103 356,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 51 678,00
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
	= 46 510,20
Výsledná porovnávací hodnota	46 510 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělský pozemek 46 510,20 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	45 000 Kč
--	------------------

Silné stránky

- využití dané územním plánem
- vhodná lokalita k zemědělské činnosti
- pozemky nedaleko zastavěné části obce

Slabé stránky

- příjezd po nezpevněných polních komunikacích
- podílové vlastnictví

Obvyklá cena	45 000 Kč
	slovy: Čtyřicet pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemek umístěný v extravilánu obce v nedaleko zastavěné části obce, ve vhodné lokalitě k zemědělské činnosti, využití pozemků je dáno územním plánem, nevýhodou je příjezd po nezpevněných komunikacích a podílové vlastnictví, pozemky se v obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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. 409 pro k.ú. Heroltice u Tišnova ze dne 6.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 4.9.2025.

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 1/2 na pozemku parc.č. 493 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Heroltice u Tišnova, obci Heroltice, v okrese Brno-venkov, zapsáno na listu vlastnictví č. 409, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov 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 4.9.2025 po zaokrouhlení na 45.000,- Kč (slovy: čtyřicet pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena

45 000 Kč

slovy: Čtyřicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

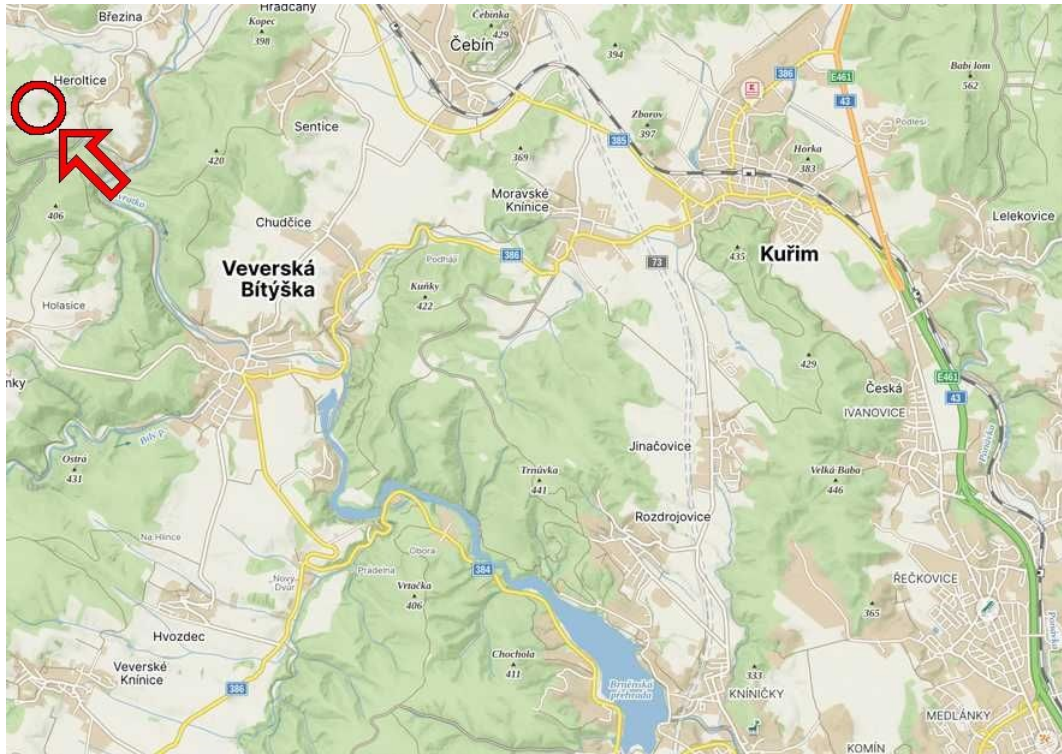
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



LV č. 409

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2025 18:23:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 13351/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583014 Heroltice

Kat.území: 638412 Heroltice u Tišnova

List vlastnictví: 409

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

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mašková Amálie, Dlouhá 11, 66471 Veverská Bitýška		1/2
Mašková Kateřina, Dlouhá 11, 66471 Veverská Bitýška		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
493	2781	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím, nákladů oprávněného a nákladů exekuce

Den vzniku 1.4.2014

Oprávnění pro

Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim, RČ/IČO:
00281964

Povinnost k

Parcela: 493

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-958/2014 -12 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2014 16:38:47. Zápis proveden dne 14.05.2014.
V-5505/2014-703

Pořadí k 01.04.2014 16:38

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Mašková Amálie, Dlouhá 11, 66471 Veverská Bitýška,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13351/2024 -9 ze dne 05.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 16:34:22. Zápis proveden dne 07.11.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18577/2024-703

Související zápisy

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2025 18:23:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583014 Heroltice

Kat.území: 638412 Heroltice u Tišnova

List vlastnictví: 409

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
493	52951	136
	54099	2645

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

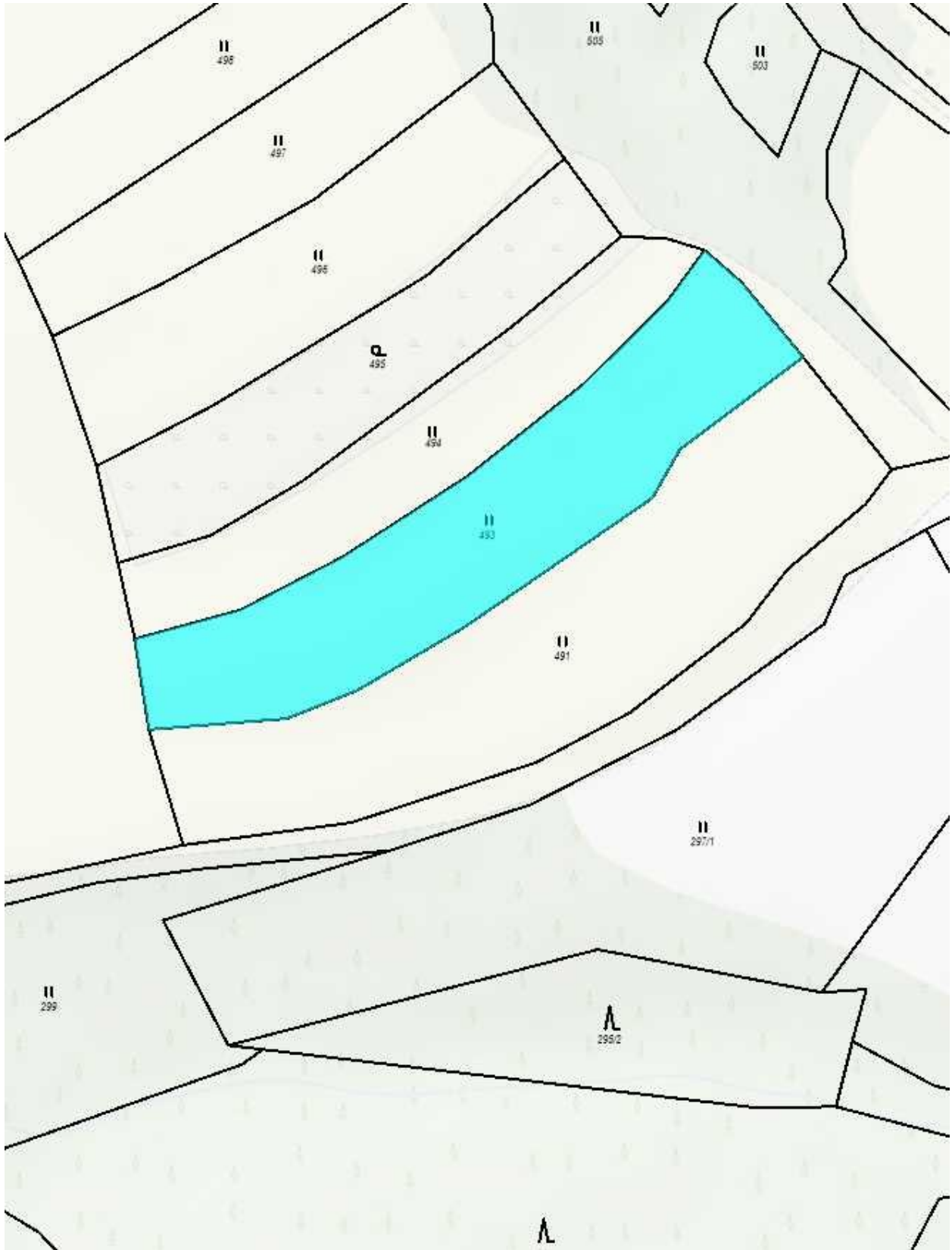
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.05.2025 20:20:17

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



Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

SV	SV	Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské
RH		Plochy rekreace – rekreace hromadná – rekreační areály
RI	RI	Plochy rekreace – rekreace individuální
OU		Plochy občanského vybavení – občanské vybavení všeobecné
OS		Plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport
TW		Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství
TS		Plochy technické infrastruktury – elektronické komunikace
	VU	Plochy výroby a skladování – výroba všeobecná
	VZ	Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická
PU	PU	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná
DS		Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční
DX		Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná
AP.p		plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – pole
AP.t		plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty
ZZ	ZZ	plochy zeleně – zahrady a sady

Dodejka

664 48 Moravany u Brna



RR 88192196 7 CZ

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

Adresát:



66448 Moravany u Brna

RR881921967CZ
13.08.25 291 271 0.014kg 107.0
D,UX,NS,EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DODÁVKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schránky)
a tím dodána dne.....
Jméno a příjmení doručovatele.....
podpis doručovatele.....

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

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
Č.j.: 137 Ex 13351 / 24

Adresát:
AMALIE MAŠKOVÁ
DJOULIA 11
VEVERSKÁ BITIŠKA
664 71

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....
Potvrzují převzetí této zásilky dne.....

Handwritten signature

19/8
1198

Prohlášení doručujícího orgánu:

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele.....



podpis doručovatele



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedeně adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod *NEPŘIJATO*

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE



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. 410/2025.

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 057955/2025.

V Brně 19.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.4.