

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008544/2026

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 1/8 na pozemku parc.č. 1268, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Sedlec u Mikulova, obci Sedlec, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 398.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	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:	416/2025	

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

Číslo jednací:	137EX23055/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	30 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 22.3.2026

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. 398 pro k.ú. Sedlec u Mikulova ze dne 12.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 24.2.2026.

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 24.2.2026 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. 398, k.ú. Sedlec u Mikulova vyhotoveno dne 12.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Sedlec u Mikulova vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 24.2.2026 (pozemek je volně přístupný).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 24.2.2026.
- 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 23055/25 ze dne 21.1.2026.
- 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. 398, k.ú. Sedlec u Mikulova ze dne 12.1.2026 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

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

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

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

Použité zkratky

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

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

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

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Sedlec, k.ú. Sedlec u Mikulova
Adresa nemovité věci: Sedlec u Mikulova, 691 21 Sedlec

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v k.ú. Sedlec u Mikulova, obci Sedlec, okrese Břeclav v extravilánu obce, severovýchodním směrem od zastavěné části obce, na hranici katastrálních území Sedlec u Mikulova x Lednice, v lokalitě U Červené studánky v lánu zemědělských pozemků. Pozemek je mírně svažité, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti jako orná půda, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovitě jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/8 na pozemku parc.č. 1268, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 398, k.ú. Sedlec u Mikulova:

Pozemek se nachází v k.ú. Sedlec u Mikulova, obci Sedlec v okrese Břeclav v extravilánu obce, severovýchodním směrem od zastavěné části obce, na hranici katastrálních území Sedlec u Mikulova x Lednice, v lokalitě U Červené studánky v lánu zemědělských pozemků. Pozemek je mírně svažité, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti jako orná půda, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše Zo/I - plochy zemědělské, orná půda.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

Komentář: Přístup k pozemku je přes pozemky parc.č. 1209 ve vlastnictví České republiky, parc.č. 1389 vlastnictví Obec Sedlec a dále přes pozemky v k.ú. Lednice parc.č. 2640/2 a parc.č. 2640/1 ve vlastnictví ZO ČSOP Lednice (bez právního zajištění).

Ostatní právní omezení:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 398 ze dne 12.1.2026 pro k.ú. Sedlec u Mikulova v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekuce (LV č. 398 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 398, tj. na zástavní právo a zahájení exekuce 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 hospodaří společnost GARSPOL, s.r.o., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. 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. 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: 4 965,00 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 koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

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

Koeficient velikosti

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

Koeficient polohy

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

Úvaha zpracovatele ocenění

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

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Pozemek				
Lokalita:	Lednice na Moravě, okres Břeclav				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1690/1 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 3.9.2025.				
Pozemek:	3 325,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2025)					1,01
K2 Velikost pozemku - o něco menší výměra					1,00
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost					1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 09/2025		[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
116 000	3 325	35	1,01	35	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5159/2025-704

2.	Pozemky				
Lokalita:	Charvatská Nová Ves, okres Břeclav				
Popis:	Jedná se o obdobné zemědělské pozemky parc.č. 3311, 3501 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 10.11.2025.				
Pozemek:	11 313,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2025)	1,01
K2 Velikost pozemku - větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6598/2025-704

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 11/2025 452 520	11 313	40	1,02	41

3. Pozemek

Lokalita: Bulhary, okres Břeclav

Popis: Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 2431 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 14.3.2025.

Pozemek: 42 652,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2025)	1,01
K2 Velikost pozemku - větší výměra	1,05
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1536/2025-704

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 03/2025 2 772 380	42 652	65	1,06	69

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 35,- Kč/m² až 69,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 48,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 48,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	69 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	48 Kč/m²
Výměra pozemku	4 965,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	238 320,00
ideální podíl	* 1,00 / 8,00
=	29 790,00
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
=	26 811,00
Výsledná porovnávací hodnota	26 811 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek

26 811,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**30 000 Kč**

Silné stránky

- pozemky vhodné k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- tvar pozemků (užší pruh)
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena**30 000 Kč**

slovy: Třicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělský pozemek umístěný mimo zastavěné území obce využívaný k zemědělským účelům, výhodou je dobrá poloha vzhledem k užívání, nevýhodou je tvar pozemku 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 tří 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,

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. 398 pro k.ú. Sedlec u Mikulova ze dne 12.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 24.2.2026.

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 1/8 na pozemku parc.č. 1268, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Sedlec u Mikulova, obci Sedlec, okrese Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 398, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav 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 24.2.2026, činí po zaokrouhlení 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena

30 000 Kč

slovy: Třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	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. 398

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2026 16:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 23055/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584878 Sedlec
 Kat.území: 746789 Sedlec u Mikulova List vlastnictví: 398
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bača Jan, Budovatelská 1082/22, Poštorná, 69141 Břeclav		1/6
Fabičovic Ludvík, Čs. armády 469/139, Poštorná, 69141 Břeclav		1/8
Fabičovic Stanislav, J. Palacha 2495/32, 69002 Břeclav		1/8
Fabičovic Zdeněk, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002 Břeclav		1/8
Svobodová Hana, Slíny 708, 69102 Velké Bílovice		1/8
Večeřová Marie, Julia Fučíka 336/85, Poštorná, 69141 Břeclav		2/6

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1268	4965	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky:


Existující, Dlužné pojistné a penále na veřejném zdravotním pojištění předepsané pravomocným a vykonatelným platebním výměrem č. 2840109009 ze dne 29.7.2025, platebním výměrem č. 4840023092 ze dne 29.7.2025 v celkové výši 74 917,00 Kč.

k podílu id. 1/8

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Fabičovic Zdeněk, náměstí T. G. Masaryka 42/3, 69002
 Břeclav, RČ/IČO: 
 Parcela: 1268

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-07402142-J73A Regionální pobočka Brno, pobočka pro Jihomoravský kraj a kraj Vysočina ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 10:32:43. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Břeclav

V-7138/2025-704

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. VZP-25-07402142-J73A ze dne 02.12.2025. Právní moc ke dni 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 10:32:43. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Břeclav

V-7138/2025-704

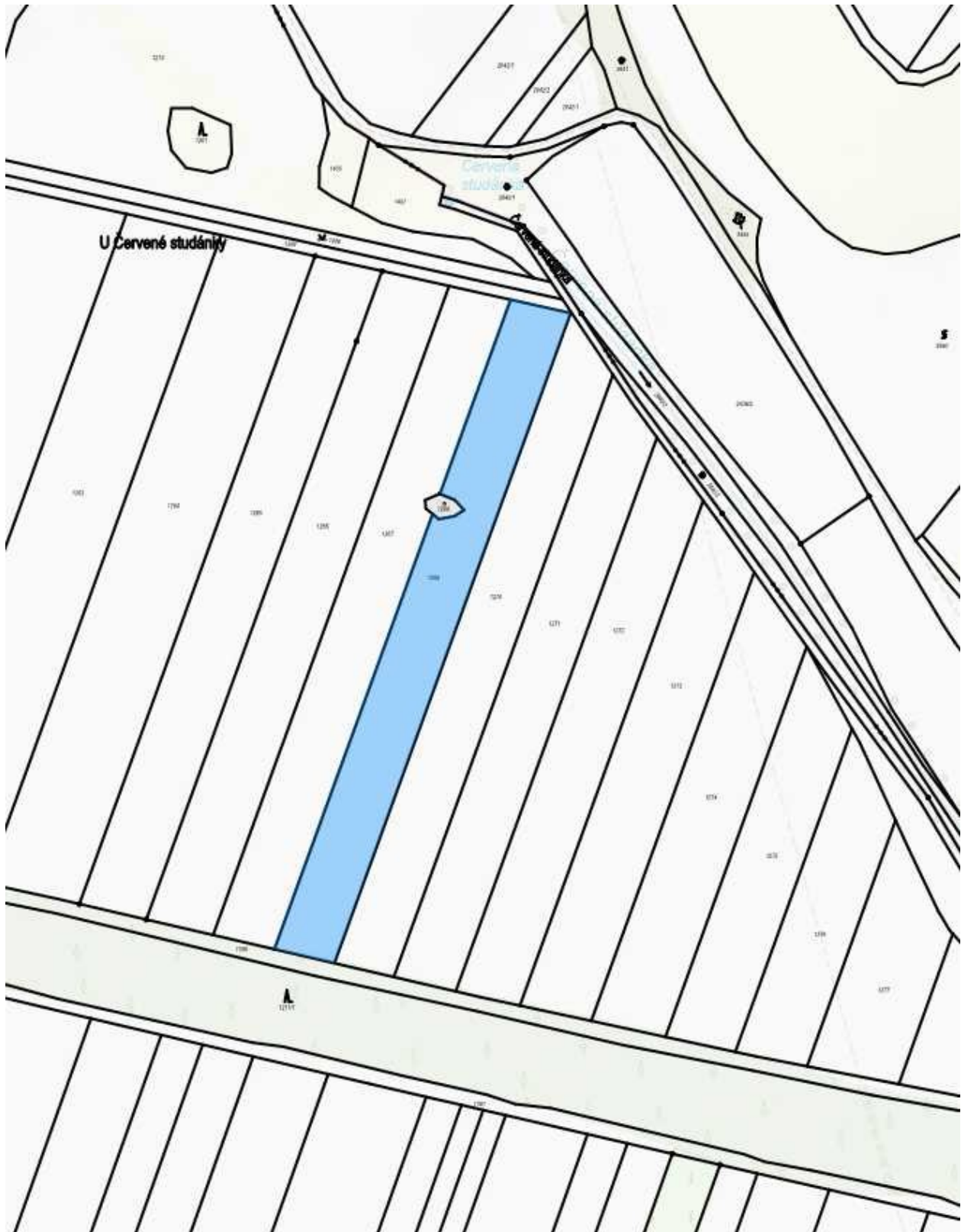
Pořadí k 02.12.2025 10:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
 strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

29.01.26 9:48

Datové schránky

DATOVÉ
SCHRÁNKY

Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa

Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1642341999
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 29. 1. 2026 v 09:47:27

Adresát: Zdeněk Fabičovic - podnikající fyzická osoba, Lednická 515/19,
Charvátská Nová Ves, 69006 Břeclav, CZ
ID schránky: zqbib88
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

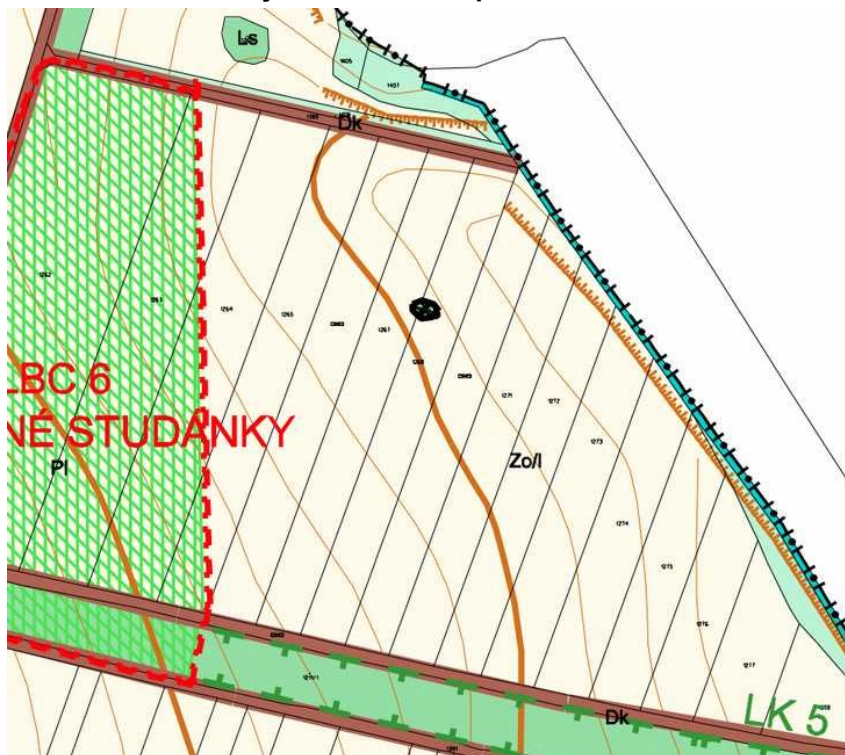
pozvanka.jpg (286,68 kB)

Události zprávy:

29. 1. 2026 v 09:47:26 EV0: Datová zpráva byla podána.
29. 1. 2026 v 09:47:27 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

<https://www.mojedatovaschranka.cz/portal/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1642341999&XCSRF=60bceee68024827d7dba8249430b43a6> 1/1

Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

Stabilizované	Návrhové
[Red solid]	[Red outline]
[Orange solid]	[Orange grid]
[Pink solid]	[Pink outline]
[Dark blue solid]	[Dark blue outline]
[Green diagonal lines]	[Green diagonal lines]
[Grey diagonal lines]	[Grey diagonal lines]
[Light blue solid]	[Light blue outline]
[Light blue solid]	[Light blue grid]
[Yellow solid]	[Yellow outline]

- PLOCHY BYDLENÍ**
- Bf BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
- Bd BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- Bs BYDLENÍ ČISTÉ
- PLOCHY REKREACE**
- Ra SPORTOVIŠTĚ
- Rv REKREACE VENKOVNÍ
- Rw REKREACE A VINAŘSTVÍ
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**
- Ox OBČANSKÁ VYBAVENOST SMÍŠENÁ
- Os ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
- Oc CÍRKEVNÍ ZAŘÍZENÍ
- Ok KEMP
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**
- Pv VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**
- Zh ZELENĚ HŘBITOVNÍ
- Zu ZELENĚ URBANIZOVANÁ
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**
- Dk POZEMNÍ KOMUNIKACE
- Dg GARÁŽE
- Dz PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
- Tv VODÁRENSKÉ A VODOHOSPODÁŘSKÉ OBJEKTY
- Tl TELEKOMUNIKAČNÍ OBJEKTY
- Tp PLYNÁRENSKÉ OBJEKTY
- To ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
- Th POLNÍ HNOJIŠTĚ
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**
- Vz VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ
- Vs VÝROBA SMÍŠENÁ
- Vv VINAŘSTVÍ
- Sk SKLADOVACÍ PLOCHA
- PLOCHY VODNÍ A HOSPODÁŘSKÉ**
- W Vodní toky a nádrže
- Wr Vodní rekreace
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**
- Zo/1 ORNÁ PŮDA
- Zo/II ORNÁ PŮDA V NIVÁCH - NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
- Zo/III ORNÁ PŮDA NA SVA ŽITÝCH POZEMCÍCH- NÁVRH ZATRAVNĚNÍ
- Zo/IV PROPUSTNÉ PŮDY - CHUDÉ NA ŽIVINY

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 26/2026.

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 008544/2026.

V Brně 22.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.10.