

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028563/2026

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 1/2 na pozemku parc.č. 1067/5, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lopeník, obci Lopeník, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 366.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
	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:	458/2025	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX23068/25
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>140 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.5.2026

Vyhotoveno: V Brně 14.5.2026

## 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. 366 pro k.ú. Lopeník ze dne 1.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2026.

### 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 6.5.2026 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. 366, k.ú. Lopeník vyhotoveno dne 1.4.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Lopeník vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.5.2026 (povinná pozvánka převzala k místnímu šetření se nedostavila, pozemek je volně přístupný).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.5.2026.
- 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 a panem starostou obce Romanem Bučkem.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 23068/25 ze dne 1.4.2026.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 366, k.ú. Lopeník ze dne

1.4.2026 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 Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Lopeník, k.ú. Lopeník  
Adresa nemovité věci: Lopeník, 687 67 Lopeník

### **Dokumentace a skutečnost**

Znalci byla při místním šetření poskytnuta panem starostou obce Romanem Bučkem kopie části územního plánu s vyznačením předmětného pozemku.

**Místopis**

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v k.ú. Lopeník, obci Lopeník, v okrese Uherské Hradiště, západním směrem od Obecního úřadu, který navazuje na zastavěnou část obce. Pozemek je mírně zvlněný, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti jako trvalý travní porost, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 1067/5, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Lopeník a od pana starosty obce Romana Bučka.*

**Celkový popis nemovité věci**

Popis pozemku zapsaného na LV č. 366, k.ú. Lopeník:

Pozemek se nachází v k.ú. Lopeník, obci Lopeník, v okrese Uherské Hradiště, západním směrem od Obecního úřadu, který navazuje na zastavěnou část obce. Pozemek je mírně zvlněný, k datu ocenění využíváný k zemědělské činnosti jako trvalý travní porost, bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše Z.1 - plochy zemědělské specifické.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

**Rizika**

<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b>	
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
<u>Komentář, ostatní právní omezení:</u>	
Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.	
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
<u>Komentář:</u> V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 366 ze dne 1.4.2026 pro k.ú. Lopeník 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: zahájeny pozemkové úpravy a zahájení exekuce (LV č. 366 - viz. příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 366, tj. na zahájení pozemkových úprav a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.	
<b>Ostatní rizika:</b>	
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
<u>Komentář:</u> Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku hospodaří pan Daniel Strapina a společnost CS FARMA Březová s.r.o., 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 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

<b>Výměra pozemku:</b>	9 173,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------------

#### 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 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:

<b>1.</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Lopeník, okres Uherské Hradiště				
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 724/20 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 23.4.2025.				
<b>Pozemek:</b>	1 180,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2025)					1,02
K2 Velikost pozemku - menší výměra					0,98
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
k 04/2025					
31 860	1 180	27	1,00	27	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1196/2025-742

<b>2.</b>	<b>Pozemky</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bánov, Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště				
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobné zemědělské pozemky parc.č. 6689, 6189, 3706 (k.ú. Bystřice pod Lopeníkem) v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 13.5.2025.				
<b>Pozemek:</b>	7 974,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2025)					1,02
K2 Velikost pozemku - o něco menší výměra					0,99
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
k 05/2025					
325 010	7 974	41	1,01	41	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1384/2025-742



**Slabé stránky**

- nepravidelný tvar pozemku
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

**Obvyklá cena****140 000 Kč**

slovy: Jedno sto čtyřicet tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o zemědělský pozemek navazující na 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,
- 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. 366 pro k.ú. Lopeník ze dne 1.4.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2026.

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 1/2 na pozemku parc.č. 1067/5, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lopeník, obci Lopeník, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 366, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherský Brod 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 6.5.2026, činí po zaokrouhlení 140.000,- Kč (slovy: jedno sto čtyřicet tisíc korun českých).

**Obvyklá cena****140 000 Kč**

slovy: Jedno sto čtyřicet tisíc Kč

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

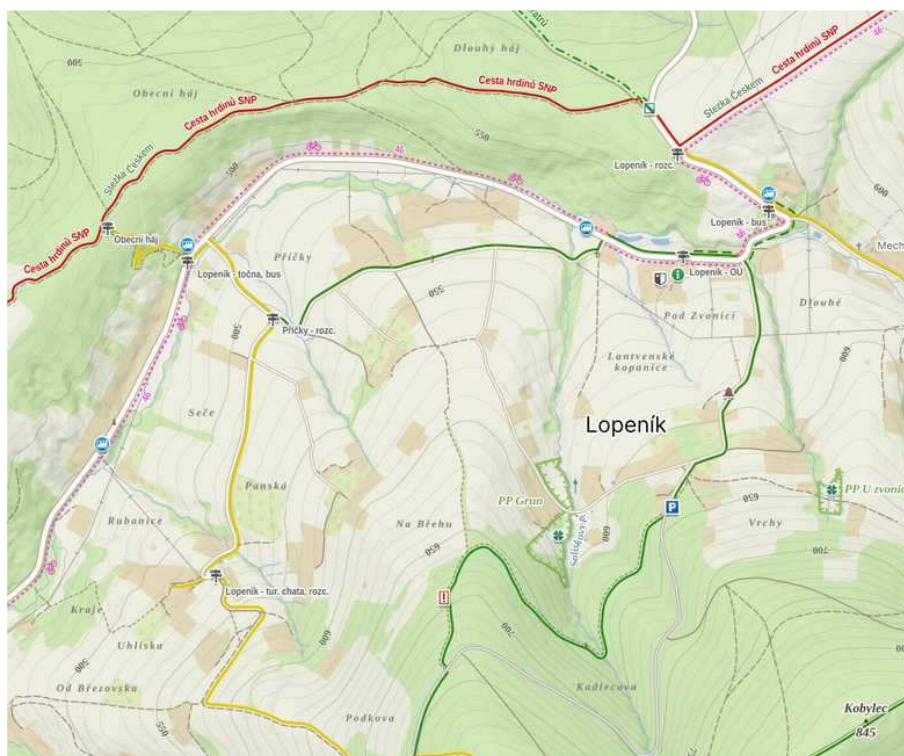
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

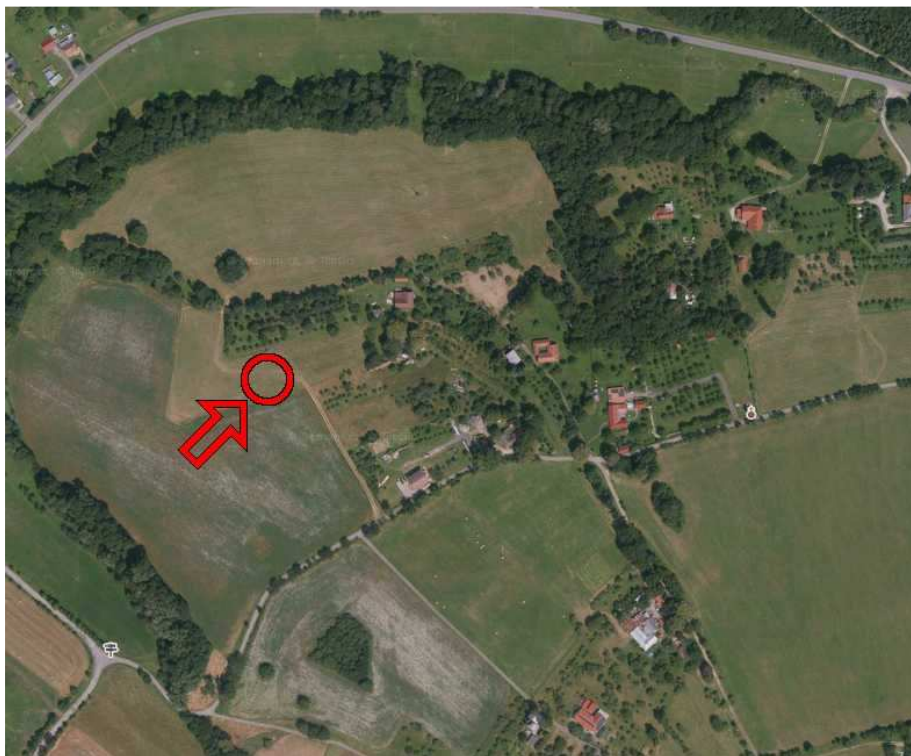
počet stran A4 v příloze:

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

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



### Fotodokumentace



## LV č. 366

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2026 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23068/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592340 Lopeník

Kat.území: 686832 Lopeník

List vlastnictví: 366

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bučková Eva MUDr., U Leskavy 737/24, Starý Lískovec, 62500 Brno	[REDACTED]	1/2
Bučková Radmila Ing., Jindřicha Plachty 1119/22, Smíchov, 15000 Praha 5	[REDACTED]	1/2

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1067/5	9173	orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

## D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

## o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 1067/5

*Listina* Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 536994/2018 ze dne 28.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2018 08:11:13. Zápis proveden dne 17.12.2018.

Z-2630/2018-742

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Bučková Radmila Ing., Jindřicha Plachty 1119/22, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-23068/2025 -9 ze dne 05.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 16:43:32. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14727/2025-703

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Bučková Radmila Ing., Jindřicha Plachty 1119/22, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: 1067/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-23068/2025 -17 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1



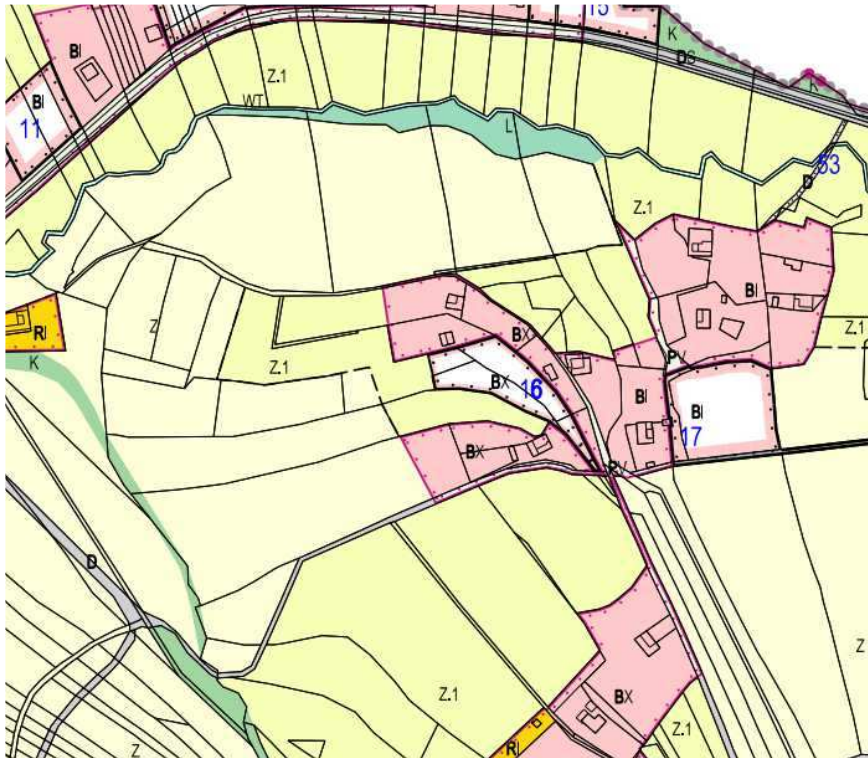
### Kopie katastrální mapy



**Dodejka**

<p><b>Prohlášení doručujícího orgánu:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne ..... hodín ..... minut.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastihán, byla zásilka uložena a předána k vyzvednutí dne <u>8. 04. 2026</u> a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.</p> <p>Jméno a příjmení doručovatele .....  <i>Krupička</i>                  podpis doručovatele</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Uložení zásilky vyzvednuta dne ..... hodín ..... minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vožena do adresátovi určené schránky (domovní schránka, poštovní přírůstek, dodávací schránka) dne .....</p> <p>Jméno a příjmení vyzvedací osoby / doručovatele .....  <i>Eva Vostárková</i>                  podpis vyzvedací osoby / doručovatele</p>	<p><b>Odesílatel:</b> Ing. Tomáš Chalupa                  ceny a odhady nemovitostí                  Nebovídy 191, 664 48                  IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552</p> <p><b>DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA</b></p> <p>Č.j.: <u>134 Ex 23068 / 25</u></p> <p><b>Adresát:</b>  <u>RADMILOU BUČKOVÁ</u>  <u>JINDŘICHA PRACHTY 1149/22</u>  <u>150 00 PRAHA</u></p> <p>Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....  <i>Radmila Bučková</i></p> <p>Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....  <i>sest</i></p> <p>Potvrzují převzetí této zásilky dne .....  <u>13. 4. 2026</u></p> <p>Podpis osoby, která zásilku převzala .....  <i>[Signature]</i></p>
---	---

Výřez z územního plánu obce



SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
VZ		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU
WT		VODNÍ TOKY A PLOCHY
Z*	Z*	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
K		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
Z.1		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SPECIFICKÉ
L		PLOCHY LESNÍ
S*		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	10	OZNAČENÍ PLOCH
		ROZHRAŇNÍ MEZI PLOCHAMI SE SHODNOU FUNKCÍ



Kopie UP od pana starosty s označením parcelního čísla

## 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 48/2026.

## 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 028563/2026.

V Brně 14.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.