

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068826/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 330/2 (na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka, která není předmětem ocenění, LV č. 4375), vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Rohatec, obci Rohatec, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2522.

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:	422/2025	

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

Číslo jednací:	137EX15986/15
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	300 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 28.10.2025

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. 2522 pro k.ú. Rohatec ze dne 10.6.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 7.10.2025.

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 7.10.2025 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. 2522, k.ú. Rohatec vyhotoveno dne 10.6.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Rohatec vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 7.10.2025 (právní zástupce povinnou z místního šetření omluvil, s tím, že nezaručí účast povinné a že pozemek je zcela vyčerpán stavbou rodinného domu).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 7.10.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX15986/15 ze dne 26.8.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 2522, k.ú. Rohatec ze dne 10.6.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 Hodonín, obec Rohatec, k.ú. Rohatec
Adresa nemovité věci: Úzká, 696 01 Rohatec

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v k.ú. Rohatec, v okrese Hodonín, v zastavěné části obce při místní zpevněné komunikaci ulici Úzká, která je umístěna jižním směrem od Obecního úřadu. Pozemek je rovinatého charakteru zcela zastavěn rodinným domem č.p. 105 s dvorní částí, kde jsou umístěny vedlejší stavby, vše jiného vlastníka (rodinný dům se všemi součástmi a příslušenstvím není předmětem ocenění). V okolí oceňovaného pozemku se nachází residenční zástavba, kulturní dům, obchod, škola, nedaleko zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část obce s Obecním úřadem.

Věci nemovité jsou tvořeny pozemkem parc.č. 330/2 (na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka, která není předmětem ocenění, LV č. 4375), vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Rohatec, obci Rohatec, okrese Hodonín.

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

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemku zapsaného na LV č. 2522, k.ú. Rohatec:

Pozemek se nachází v k.ú. Rohatec, v okrese Hodonín, v zastavěné části obce při ulici Úzká, která je umístěna jižním směrem od Obecního úřadu. Pozemek je rovinatého charakteru zcela zastavěn rodinným domem č.p. 105 s dvorní částí, kde jsou umístěny vedlejší stavby, vše jiného vlastníka (rodinný dům se všemi součástmi a příslušenstvím není předmětem ocenění), pozemek je s možností napojení na veškeré inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce je pozemek parc.č. 330/2 umístěn ve stabilizované ploše SO – bydlení - smíšené obytné.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka.

Přístup k oceňovanému pozemku je možný přes pozemek parc.č. 330/3 (vlastnictví: Obec Rohatec), v současné době je přístup přes pozemek parc.č. 330/1 (vlastnictví: Dujsík Viliam) bez právního zajištění.

Část přístavby rodinného domu č.p. 105 je umístěna pozemku parc.č. 330/1.

Ostatní právní omezení:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 2522 ze dne 10.6.2025 pro k.ú. Rohatec v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zahájení exekuce a změna číslování parcel (LV č. 2522 - viz. příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 2522, tj. na zahájení exekuce a změnu číslování parcel není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

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:	200,00 m ²
------------------------	-----------------------

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:	Pozemky
Lokalita:	Rohatec, okres Hodonín
Popis:	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 1467/3, 1466/4 (zahrada, jiná plocha) v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle UP jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše SO – bydlení - smíšené obytné, prodej 25.4.2025.
Pozemek:	11,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2025)	1,00
K2 Velikost - menší výměra	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využitelnost (dvůr u RD)	1,02



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2142/2025-706

Cena [Kč] k 04/2025	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
20 000	11	1 818	1,01	1 836,00

Název: Pozemek
Lokalita: Rohatec, okres Hodonín
Popis: Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 330/1 (zastavěná plocha nádvoří) ve stejné lokalitě (sousední s oceňovaným pozemkem a tvoří dvůr k RD č.p. 105), z části zastavěný přístavbou RD č.p. 105, s obdobným využitím, dle UP je pozemek umístěn ve stabilizované ploše SO – bydlení - smíšené obytné, prodej 10.9.2024.

Pozemek: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2024) 1,05
K2 Velikost - menší výměra 0,99
K3 Poloha - obdobná poloha 1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost (zastavěná plocha RD a dvůr u RD) 1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-5255/2024-706

Cena [Kč] k 09/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
30 000	100	300	1,04	312,00

Název: Pozemek
Lokalita: Rohatec, okres Hodonín
Popis: Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1741/74 (zahrada) v obdobné lokalitě, (zahrada u RD v části zastavěná vedlejšími stavbami u RD), s obdobným využitím, dle UP je pozemek umístěn ve stabilizované ploše PV - plochy veřejného prostranství (dle skutečnosti pozemek v části oplocen a využíván jako zahrada u RD), prodej 25.7.2024.

Pozemek: 215,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4327/2024-706

Cena [Kč] k 07/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
473 000	215	2 200	1,05	2 310,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 312,- Kč/m² až 2310,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1486,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1486,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	312 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 486 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 310 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	1 486 Kč/m²
Výměra pozemku	200,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	297 200 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemek	297 200,- Kč
--------------	--------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	300 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- umístění v zastavěné části obce
- využití pozemku dané územním plánem
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky

- pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka
- současný přístup k pozemku
- menší výměra pozemku

Obvyklá cena**300 000 Kč**

slovy: Tři sta 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 pozemek umístěný v zastavěné části obce s využitím daným územním plánem a s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, nevýhodou je zastavěnost pozemku stavbou jiného vlastníka, současný přístup k pozemku a jeho menší výměra. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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):

- 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. 2522 pro k.ú. Rohatec ze dne 10.6.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 7.10.2025.

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 – pozemku parc.č. 330/2 (na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka, která není předmětem ocenění, LV č. 4375), vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Rohatec, obci Rohatec, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2522, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín 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 7.10.2025, činí po zaokrouhlení 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých).

Obvyklá cena

300 000 Kč

slovy: Tři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

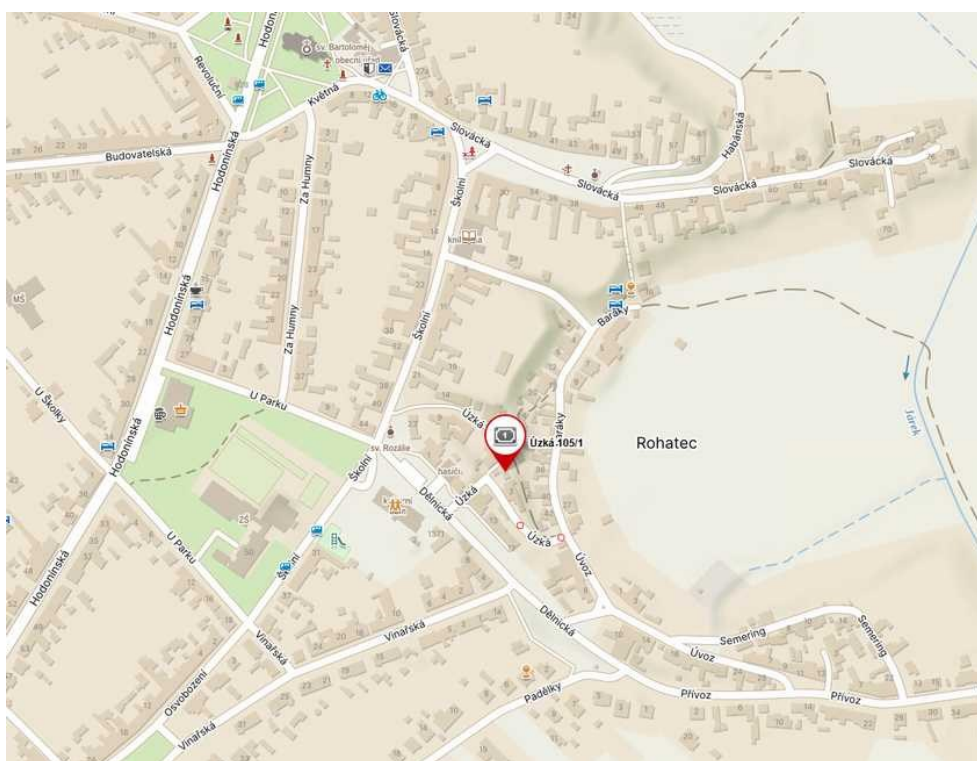
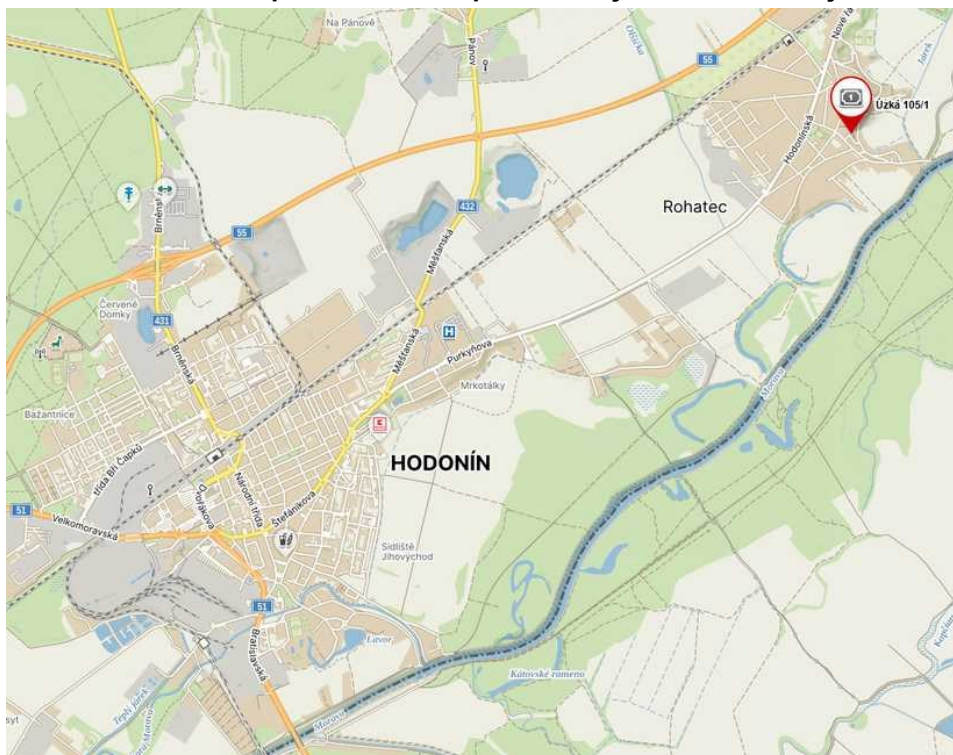
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

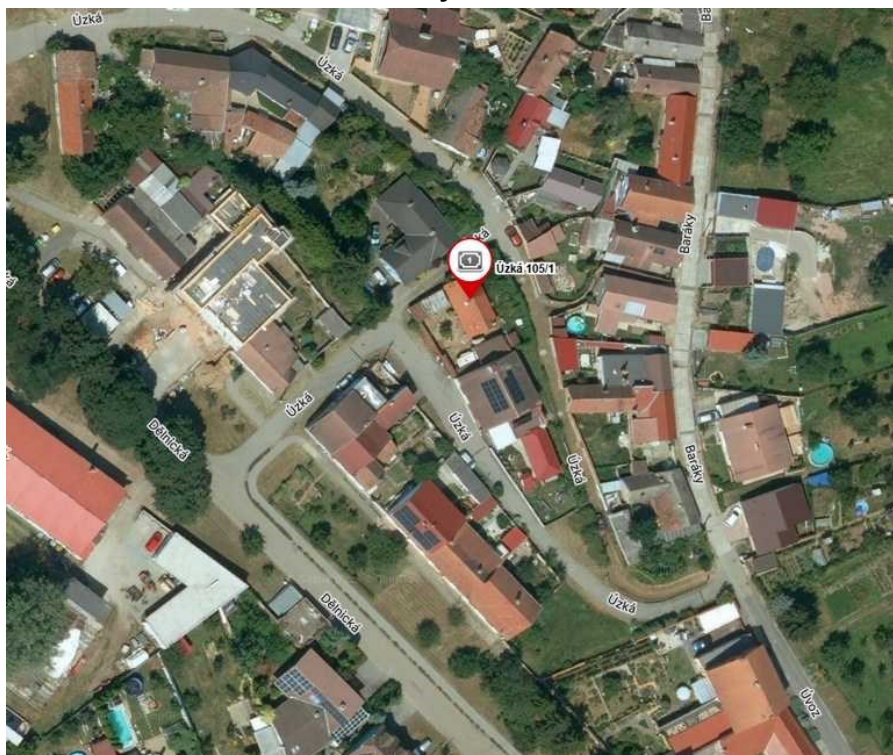
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí a informace o stavbě.	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. 2522

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2025 14:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 15986/15 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutorOkres: CZ0645 Hodonín Obec: 586528 Rohatec
Kat.území: 740381 Rohatec List vlastnictví: 2522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Neškrabal Radek a Prokešová Jitka, Sedlec 2, 27735 Mšeno, Květná 359/1, 69601 Rohatec		
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	330/2	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Rohatec, č.p. 105, rod.dům, LV 4375					

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 Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Prokešová Jitka, Květná 359/1, 69601 Rohatec, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 137 EX-15986/2015 -9 ze dne 19.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2015 17:17:28. Zápis proveden dne 22.10.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15898/2015-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 330/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137Ex-15986/2015 -13 ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 19:17:02. Zápis proveden dne 29.10.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-7428/2015-706

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 330/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2025 14:20:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586528 Rohatec

Kat.území: 740381 Rohatec

List vlastnictví: 2522

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 177/1990 kupní z 23.1.1990, registrováno dne 23.1.1990.

POLVZ:116/1990

Z-5300116/1990-706

Pro: Neškrabal Radek a Prokešová Jitka, Sedlec 2, 27735 Mšeno,

RČ/IČO:

Květná 359/1, 69601 Rohatec; společné jmění

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.06.2025 16:20:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 2

Informace o stavbě

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 105
Obec:	Rohatec [586528]
Část obce:	Rohatec [140384]
Katastrální území:	Rohatec [740381]
Číslo LV:	4375
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 330/1 , 330/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vala Ladislav, Semering 164/21, 69601 Rohatec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Kopie katastrální mapy



Dodejka

05.09.25 10:12

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1573960258
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 5. 9. 2025 v 10:12:34

Adresát: Jandura Dalibor, Mgr. Ing., advokát, Dlouhá 103/17, 50003 Hradec Králové, CZ
ID schránky: tbrhd34
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:

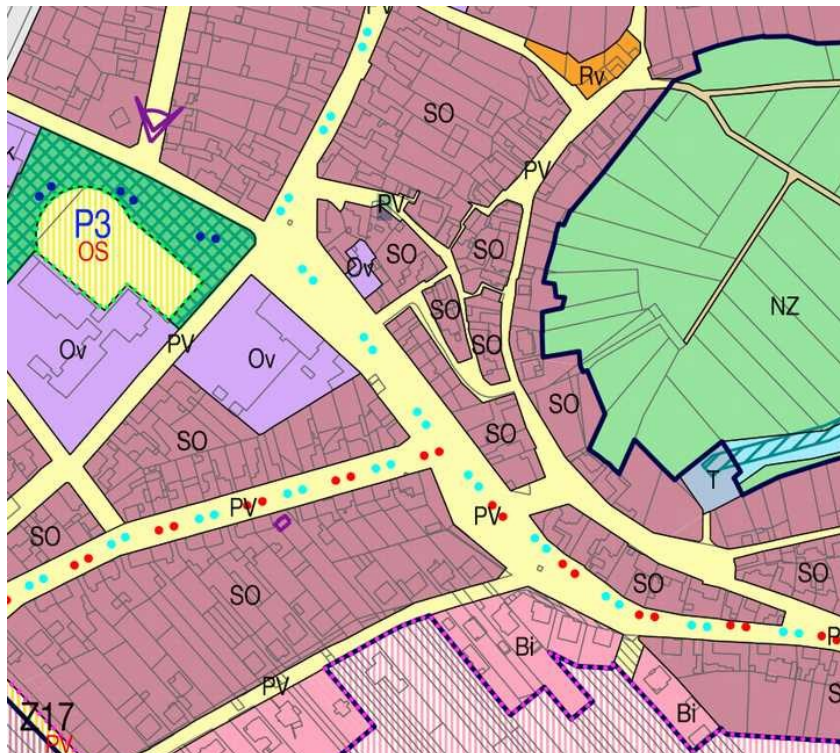
pozvanka.jpg (296,6 kB)

Události zprávy:

5. 9. 2025 v 10:12:34 EV0: Datová zpráva byla podána.
5. 9. 2025 v 10:12:34 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

<https://www.mojedatovaschranka.cz/portal/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1573960258&XSRF=a4b3ca3750472065c67a790d589e3223> 1/1

Výřez z územního plánu obce



URBAN. KONCEPCE + KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY			
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	hranice ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SO	SO		BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
PLOCHY BYDLENÍ			
Bh			BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
Bi	Bi		BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
PLOCHY REKREACE			
Rh	Rh		REKREACE HROMADNÁ
Rv			VINNÉ SKLEPY
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			
Ov	Ov		OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
Ok			OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
Oh	Oh		VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ
OS	OS		SPORT

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 101/2025.

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 068826/2025.

V Brně 28.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.