# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 039317/2026**

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

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 na pozemcích parc.č. 2321, 2333, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Čechyně, obci Rousínov, okrese Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 465.

| **Znalec:** | **Ing. Tomáš Chalupa** | |
|---|---|---|
| | Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz<br>www.cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 468/2025 | |

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

| **Číslo jednací:** | 137EX4351/25 |
|---|---|

| **OBVYKLÁ CENA** | **695 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 22 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 9.6.2026 **Vyhotoveno:** V Brně 15.6.2026

# 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. 465 pro k.ú. Čechyně ze dne 12.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 9.6.2026.

## 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 9.6.2026 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. 465, k.ú. Čechyně vyhotoveno dne 12.5.2026 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Čechyně vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 9.6.2026 (nemovité věci nebyly znalci zcela zpřístupněny).
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 9.6.2026.
-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 4351/25 ze dne 12.5.2026.
-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.

<u>Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění</u>

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 465, k.ú. Čechyně ze dne

12.5.2026 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 nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní 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 tísni. 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 prodejích 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 prodejích 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 Vyškov, obec Rousínov, k.ú. Čechyně |
| Adresa nemovité věci: | Vrbová, 683 01 Rousínov |

### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření poskytnuta žádná dokumentace.

### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v místní části a k.ú. Čechyně, obci Rousínov, v okrese Vyškov, ve východní okrajové části města, v nově vznikající zástavbě rodinnými domy. Pozemky jsou mírně zvlněné, k datu ocenění využívané jako zatravněné pozemky s možnosti napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/16 na pozemcích parc.č. 2321, 2333, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Rousínova.*

### Situace

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☐ zast. plocha | | ☐ ostatní plocha | | ☒ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☐ jiné |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna | ☐ ostatní |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☐ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | ☐ MHD | ☐ železnice | ☒ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☒ silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | okrajová část - zástavba RD | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 2334 | Město Rousínov |

### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 465, k.ú. Čechyně:
Pozemek se nachází nacházející se v místní části a k.ú. Čechyně, obci Rousínov, v okrese Vyškov, ve východní okrajové části města, v nově vznikající zástavbě rodinnými domy. Pozemky jsou mírně zvlněné, k datu ocenění využívané jako zatravněné pozemky s možnosti napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v ploše změn SV- plochy smíšené obytné venkovské.
Příslušenství pozemku
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.
Součástí pozemku
Součástí pozemku nebyly zjištěny.

## Rizika

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

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

Komentář:
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. 465 ze dne 12.5.2026 pro k.ú. Čechyně 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 exekucí a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (LV č. 465 - viz. příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 465, tj. na zahájení exekucí a omezení označením P není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na nemovitých věcech uzavřena žádná nájemní smlouva, nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

## 3.4. Obsah

**Obsah ocenění na tržních principech**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
Využitelnost nemovitostí
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

## 4.2. Ocenění

**Ocenění na tržních principech**

### 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Pozemky

**Oceňovaná nemovitá věc**

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m$^2$ plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

**Výměra pozemku:** 1,00 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 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:** Rosínov-Čechyně, okres Vyškov

**Popis:** Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 2318/2 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků, dle ÚP města je pozemek umístěn v ploše změn SV - plochy smíšené obytné venkovské, prodej 23.10.2025.

**Pozemek:** 900,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 10/2025) | 1,01 |
| K2 Velikost pozemku - menší výměra | 0,98 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost | 1,00 |

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6835/2025-712

| Cena [Kč] k 10/2025 | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. $K_C$ | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 2 520 000 | 900 | 2 800 | 0,99 | **2 772** |

**2.** **Pozemek**
**Lokalita:** Komořany na Moravě, okres Vyškov
**Popis:** Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 4386/5 nacházející s v obdobné lokalitě, dle ÚP obce je pozemek umístěn v ploše změn BI - bydlení individuální, prodej 29.5.2025.
**Pozemek:** 900,00 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2025) | 1,02 |
| K2 Velikost pozemku - menší výměra | 0,98 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost | 1,00 |

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3300/2025-712

| Cena [Kč] k 05/2025 | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. $K_C$ | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 2 610 000 | 900 | 2 900 | 1,00 | **2 900** |

**3.** **Pozemek**
**Lokalita:** Rosínov-Čechyně, okres Vyškov
**Popis:** Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 2319/3 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků, dle ÚP města je pozemek umístěn v ploše změn SV - plochy smíšené obytné venkovské, prodej 12.12.2025.
**Pozemek:** 1 101,00 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2025) | 1,01 |
| K2 Velikost pozemku - menší výměra | 0,98 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost | 1,00 |

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-7548/2025-712

| Cena [Kč] k 12/2025 | Výměra pozemku [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Celkový koef. $K_C$ | Upr. jedn. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 3 750 000 | 1 101 | 3 406 | 0,99 | **3 372** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 2772,- Kč/m² až 3372,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 3015,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 3015,- Kč/m².

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 772 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 3 015 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 372 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku** | |
| Průměrná jednotková cena | **3 015 Kč/m²** |
| Výměra pozemku | 1,00 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **3 015 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky (přepočteno na 1 m2 plochy pozemků) 3 015,- Kč/m2

| parc.č. | výměra v m2 | jednotková cena v Kč/m2 | cena celkem v Kč | ideální podíl 1/16 | prodej podílu (srážka 10%) | celkem v Kč | zaokrouhleno |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2321 | 2 853 | 3015 | 8 601 795 | 537 612 | 0,90 | 483 851 | 485 000 |
| 2333 | 1 244 | 3015 | 3 750 660 | 234 416 | 0,90 | 210 975 | 210 000 |
| **Celkem zaokrouhleno** | | | | | | | **695 000** |

**Silné stránky**

- vhodná lokalita k zastavění
- využití dané územním plánem
- přístup bez omezení
- možnost napojení na inženýrské sítě

**Slabé stránky**

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- větší docházkové vzdálenosti

**Obvyklá cena 695 000 Kč**

slovy: Šest set devadesát pět tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky nacházející se na okraji zastavěné části určené k zastavění, s využitím daným územním plánem, přístupné bez omezení a s možnosti napojení na dostupné inženýrské sítě, nevýhodou je vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu a větší docházkové vzdálenosti. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 10 %.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

## 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:
a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,
d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 465 pro k.ú. Čechyně ze dne 12.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 9.6.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 na pozemcích parc.č. 2321, 2333, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Čechyně, obci Rousínov, okrese Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 465, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov 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 9.6.2026, činí po zaokrouhlení 695.000,- Kč (slovy: šest set devadesát pět tisíc korun českých).**

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **695 000 Kč** |
| | slovy: Šest set devadesát pět tisíc Kč |

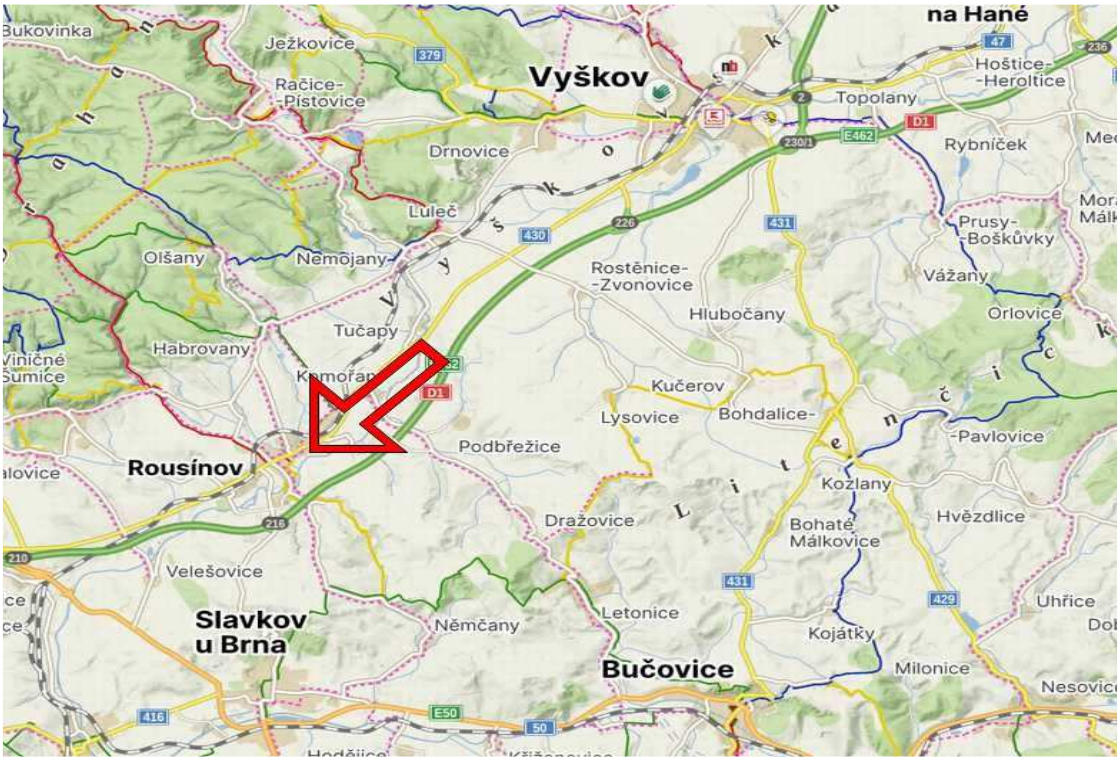
## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

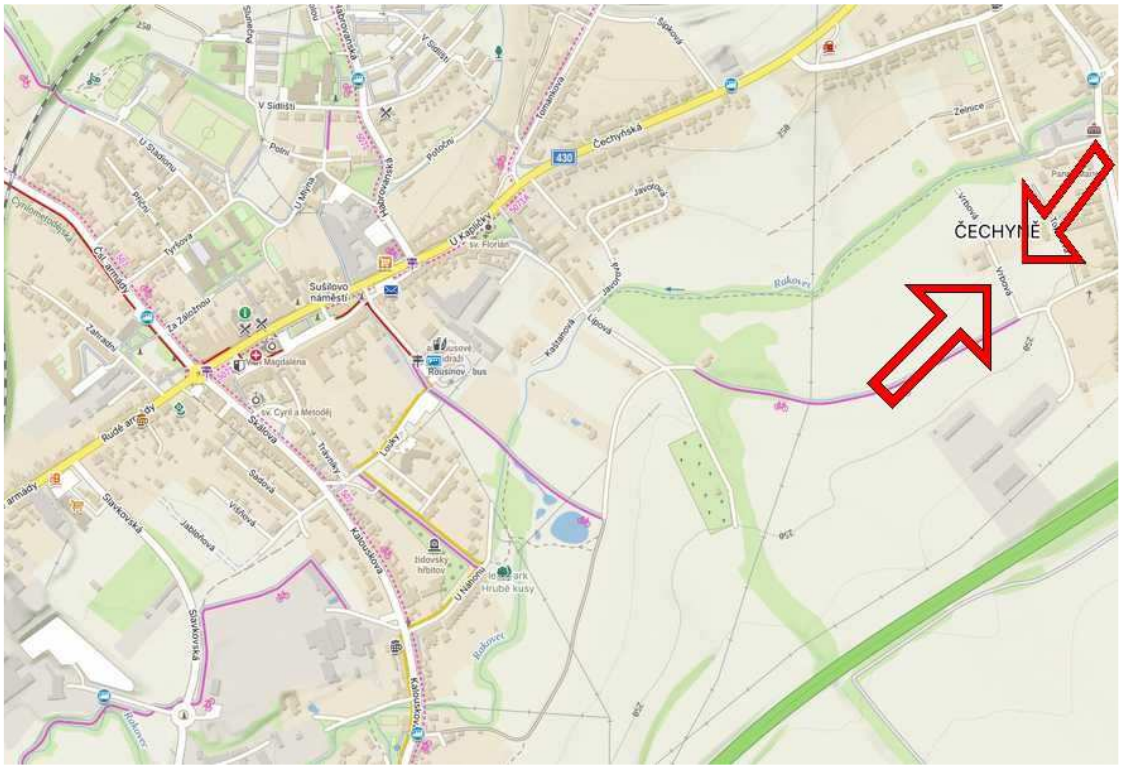
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

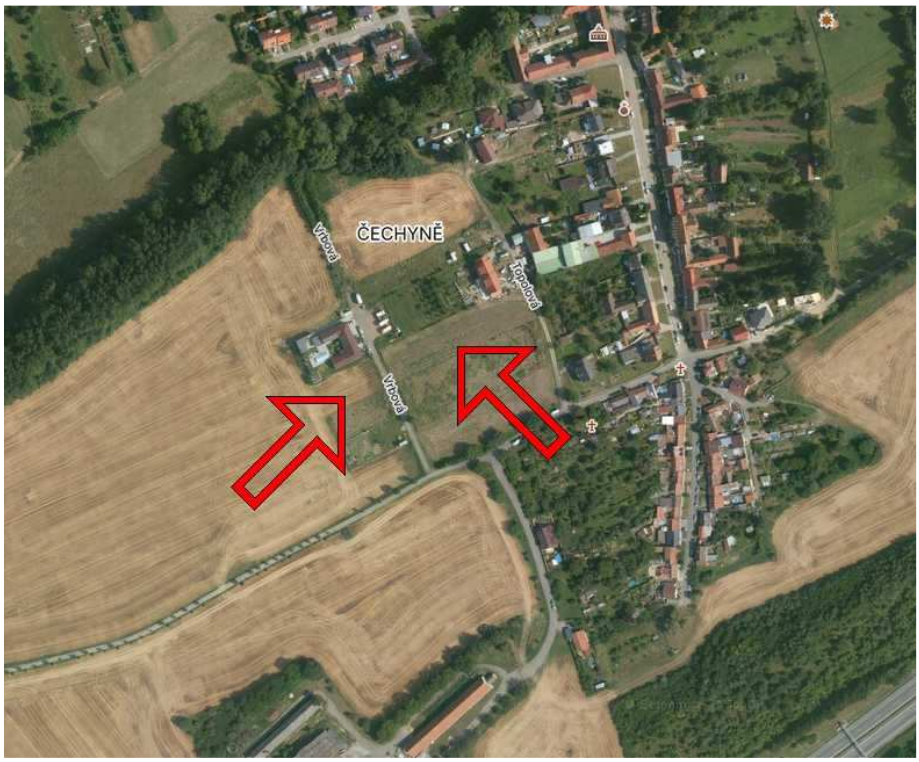
| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých. | 1 |
| Letecký snímek. | 1 |
| Fotodokumentace. | 1 |
| Výpis z katastru nemovitostí. | 4 |
| Kopie katastrální mapy. | 1 |
| Dodejka. | 1 |
| Výřez z územního plánu města. | 1 |

**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



**Letecký snímek**



## Fotodokumentace

Příjezdová komunikace

parc.č. 2333

parc.. 2333

parc.č. 2321

parc.č. 2321

parc.č. 2321

## LV č. 465

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *12.05.2026 09:55:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4351/25 pro JUDr. Petr Kocián*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593559 Rousínov**

Kat.území: **618934 Čechyně** List vlastnictví: **465**

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Nemovitostní výkupy s.r.o., U Rustonky 714/1, Karlín, 18600 Praha 8** | [redacted] | **5/16** |
| **Skřivánek Jaromír, Hornická 972, 59231 Nové Město na Moravě** | | **1/4** |
| **Skřivánek Luboš, U Křížku 2420/5, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou** | | **1/4** |
| **Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí** | | **1/16** |
| **Skřivánková Jaroslava, U Křížku 2420/5, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou** | | **1/8** |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| | *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|---|
| **P** | **2321** | **2853** | **orná půda** | | **zemědělský půdní fond** |
| **P** | **2333** | **1244** | **orná půda** | | **zemědělský půdní fond** |

*P = právní vztahy jsou dotčeny změnou*

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*

**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-4351/2025 -9 ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 16:30:27. Zápis proveden dne 17.03.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**

**Z-2938/2025-703**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. 1/16 spol. podílu**

*Povinnost k*

**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO:** [redacted]

**Parcela: 2321, Parcela: 2333**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Kocián 137Ex-4351/2025 -18 ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:36:04. Zápis proveden dne 02.04.2025; uloženo na prac. Vyškov**

**Z-1616/2025-712**

**Zahájení exekuce**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593559 Rousínov**
Kat.území: **618934 Čechyně** List vlastnictví: **465**
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Typ vztahu*

o
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno**
*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,**
**RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-26806/2025 -12 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 22:31:28. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**
**Z-15327/2025-703**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k id. 1/16 spol. podílu**
*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO:** [redacted]
**Parcela: 2321, Parcela: 2333**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Kocián 137Ex-26806/2025 -22 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 16:47:18. Zápis proveden dne 04.12.2025; uloženo na prac. Vyškov**
**Z-6086/2025-712**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí**

*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,**
**RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 1155/25-21 ze dne 27.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 23:32:28. Zápis proveden dne 30.01.2026; uloženo na prac. Hradec Králové**
**Z-490/2026-602**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k id. 1/16 spol. podílu**
*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO:** [redacted]
**Parcela: 2321, Parcela: 2333**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Rychnov nad Kněžnou, Mgr. Brychta 194 EX-1155/2025 -18 ze dne 27.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2026 23:32:24. Zápis proveden dne 03.02.2026; uloženo na prac. Vyškov**
**Z-376/2026-712**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno**
*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593559 Rousínov**
Kat.území: **618934 Čechyně** List vlastnictví: **465**
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-5466/2026 -13 ze dne 28.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2026 16:46:34. Zápis proveden dne 04.05.2026; uloženo na prac. Brno-venkov**
**Z-6227/2026-703**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3**

*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,**
**RČ/IČO:** [redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 01405/26-004 ze dne 30.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 21:02:49. Zápis proveden dne 06.05.2026; uloženo na prac. Praha**
**Z-21071/2026-101**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k id. 1/16 spol. podílu**
*Povinnost k*
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO:** [redacted]
**Parcela: 2321, Parcela: 2333**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Švecová 091 EX-01405/2026 -010 ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 21:00:34. Zápis proveden dne 06.05.2026; uloženo na prac. Vyškov**
**Z-2201/2026-712**

*Plomby a upozornění*
*Číslo řízení* *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
**Z-2284/2026-712**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva darovací ze dne 09.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2011.**
**V-2873/2011-712**

*Pro:* **Skřivánek Luboš, U Křížku 2420/5, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou** *RČ/IČO:* [redacted]
**Skřivánková Jaroslava, U Křížku 2420/5, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou**

o **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou 8 D-907/2018 -51 ze dne 07.02.2019. Právní moc ke dni 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2019 09:59:58. Zápis proveden dne 28.03.2019.**
**V-1866/2019-712**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *12.05.2026 09:55:02*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593559 Rousínov**
Kat.území: **618934 Čechyně** List vlastnictví: **465**
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Listina*

*Pro:* **Skřivánek Luboš, U Křížku 2420/5, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou**
**Skřivánek Jaromír, Hornická 972, 59231 Nové Město na Moravě**
**Skřivánek Marek, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva darovací NZ 147/2019, N 144/2019 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2019 08:06:01. Zápis proveden dne 24.07.2019.**

**V-4865/2019-712**

*Pro:* **Skřivánek Jaromír, Hornická 972, 59231 Nové Město na Moravě** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025 15:37:28. Zápis proveden dne 03.10.2025.**

**V-5842/2025-712**

*Pro:* **Nemovitostní výkupy s.r.o., U Rustonky 714/1, Karlín, 18600 Praha 8** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra[m2]* |
|---|---|---|
| **2321** | **30810** | **2853** |
| **2333** | **30810** | **1244** |

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 12.05.2026 11:03:08*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 Vyškov, kód: 712.
strana 4

**Kopie katastrální mapy**

## Dodejka

R
Doporučené
Recommandé
Česká pošta
RR 29712726 8 CZ

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

Adresát:

66448 Moravany u Brna

RR2971272
18.05.26 291 712 0.013kg
D,UX,NS,EK
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZEC

DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne .....
v ..... hodin ..... minut.

☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 19-05-2026 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele Eva Jašová

razítko

podpis doručovatele

☐ Vložení zásilka byla vyzvednuta
dne ..... v ..... hodin ..... minut.

☒ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem určené schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)
dne 19-05-2026
Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

PŘEDÁNO

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

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Č.j.: 137 Ex 4351/25

Adresát:
MAREK SKŘIVÁNEK
RADNICKÁ 291/4
594 01 VELKÉ MEZIŘÍČÍ

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

19-05-2026
01.06.26 2

Prohlášení doručujícího orgánu:

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

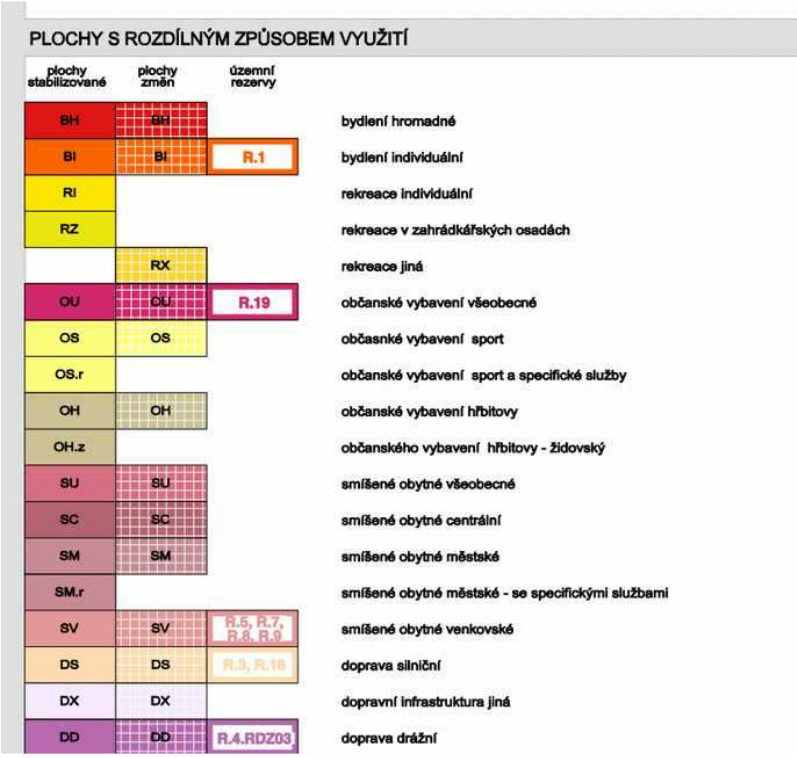
razítko

.....
podpis doručovatele

Česká pošta
ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod .....
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐

8 592746 000854

**Výřez z územního plánu města**



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

| plochy stabilizované | plochy změn | územní rezervy | |
|---|---|---|---|
| BH | BH | | bydlení hromadné |
| BI | BI | R.1 | bydlení individuální |
| RI | | | rekreace individuální |
| RZ | | | rekreace v zahrádkářských osadách |
| | RX | | rekreace jiná |
| OU | OU | R.19 | občanské vybavení všeobecné |
| OS | OS | | občasnké vybavení sport |
| OS.r | | | občanské vybavení sport a specifické služby |
| OH | OH | | občanské vybavení hřbitovy |
| OH.z | | | občanského vybavení hřbitovy - židovský |
| SU | SU | | smíšené obytné všeobecné |
| SC | SC | | smíšené obytné centrální |
| SM | SM | | smíšené obytné městské |
| SM.r | | | smíšené obytné městské - se specifickými službami |
| SV | SV | R.5, R.7, R.8, R.9 | smíšené obytné venkovské |
| DS | DS | R.3, R.18 | doprava silniční |
| DX | DX | | dopravní infrastruktura jiná |
| DD | DD | R.4.RDZ03 | doprava drážní |

## 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 59/2026.

## 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 039317/2026.

V Brně 15.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

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