

č.j.: 018 EX 01061/13-146

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 12195-52/2021**

**o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: ideální ½ pozemku p.č. 13010  
– orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315**

**Objednavatel posudku:** Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se  
sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby  
objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX  
01061/13-146 ze dne 8.11.2021

**Určeno pro:** Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov,  
se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Oceněno ke dni:** 10.12.2021

**Vypracoval:** Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno  
objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký  
posudek obsahuje 32 stran, z toho 15 stran příloh.

V Prostějově, dne 10.12.2021

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovité věci: ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

**Obvyklá cena nemovité věci:** ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**66.000,- Kč**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

V Prostějově, dne 10.12.2021

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....  
Ing. František Kocourek

## 2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Tržní ocenění nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto tržního ocenění není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

### 3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01061/13–146 ze dne 8.11.2021
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6.10.2021

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem ZP:

- Neoficiální kopie katastrální mapy z nahlížení do KN, pro k.ú. Mutěnice, ze dne 10.12.2021
- Informace o zem. pozemku z veřejného registru půdy LPIS
- Pachtovní smlouva na oceňovaný pozemek ze dne 1.10.2020
- Územní plán obce Mutěnice
- Situační plán ze dne 10.12.2021

#### 3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovité věci: ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315, ze dne 6.10.2021 je oceňovaná nemovitá věc ve spoluvlastnictví:

- Dobeš Petr (9/24)
- **Esterka Vít (1/2)**
- Krajčová Petra (1/24)
- Šťavík Marek (1/24)
- Zemědělská a.s. Čejkovice (1/24)

### **3.4. OMEZENÍ, RIZIKA, POZNÁMKY A DALŠÍ ÚDAJE**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315, ze dne 6.10.2021 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva exekutorská

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315, ze dne 6.10.2021 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky a údaje:

- Nařízení exekuce
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Dle veřejného registru půdy (LPIS) a dle předložené nájemní smlouvy ze dne 1.10.2020 je oceňovaný pozemek pronajaty fyzické osobě (Ing. Vojtěch Marek). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dle zákona. Pachtovné k oceňovanému podílu (2.000 m<sup>2</sup>) činí 900,- Kč/rok.

## 4. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

### § 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 prodeji 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 tísně. 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.

**Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 548/2020 Sb. k tomu uvádí:**

**ČÁST DRUHÁ**  
**OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA**  
**§ 1a Určení obvyklé ceny:**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### § 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### § 1c Určení ceny zjištěné

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva."

### METODY ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda nákladového ohodnocení (věcná): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Metoda výnosová (příjmová): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda srovnávací (tržní, statistická): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

**Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Dle požadavku objednavatele není třeba ve znaleckém posudku zpracovávat i cenu zjištěnou (administrativní), ale v tomto případě je zpracována za účelem stanovení věcné hodnoty pozemku.**



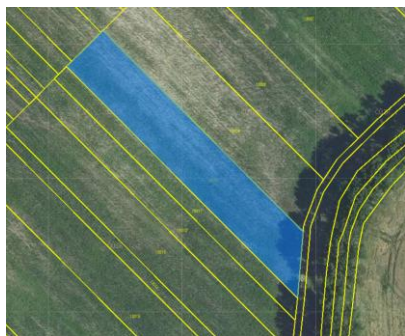
## 5. NÁLEZ

### 5.1. POPIS NEMOVITÉ VĚCI:

Předmětem ocenění je dle LV č. 3315, k.ú. Mutěnice:

- ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315

### 5.2. POPIS OCEŇOVANÉHO POZEMKU



Předmětem ocenění je ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, evidovaného na LV č. 3315, k.ú. Mutěnice, okr. Hodonín. Jedná se o obhospodařovaný zemědělský pozemek situovaný mimo zastavěnou část obce Mutěnice v zemědělském honu. Na pozemku nejsou žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce Mutěnice je pozemek součástí ploch zemědělských. Dle veřejného registru půdy (LPIS) a dle předložené nájemní smlouvy ze dne 1.10.2020 je oceňovaný pozemek pronajaty fyzické osobě (Ing. Vojtěch Marek). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dle zákona. Pachtovné k oceňovanému podílu (2.000 m<sup>2</sup>) činí 900,- Kč/rok.

## 6. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

Věcná hodnota oceňovaného pozemku je stanovena ve výši ceny zjištěné (administrativní) dle platného oceňovacího předpisu. Cena zjištěná je stanovena dle platného oceňovacího předpisu k datu ocenění. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

### P.Č. 13010 - ORNÁ PŮDA

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

#### Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

#### Části pozemku dle BPEJ

| BPEJ  | Zákl.cena | Cena upr.(+60%) | Výměram <sup>2</sup> | Celkem Kč |
|-------|-----------|-----------------|----------------------|-----------|
| 00110 | 14.94     | 23.90           | 629.00               | 15035.62  |
| 00810 | 11.80     | 18.88           | 2654.00              | 50107.52  |
| 02252 | 4.73      | 7.57            | 19.00                | 143.79    |
| 05600 | 14.95     | 23.92           | 699.00               | 16720.08  |

Celková výměra a cena pozemku 4001.00 82007.01

#### Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

|   |      |           |
|---|------|-----------|
| Cena za celou výměru 4001.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 82.007,01 |
| Započtení spoluhl.podílu 1/2                | = Kč | 41.003,51 |

**p.č. 13010 - orná půda** **Cena celkem Kč** **41.004,-**

Výsledná věcná hodnota oceňované nemovité věci: ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315, tedy činí:

**41.004,- Kč**

## 7. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. zemědělské obhospodařované pozemky v dané lokalitě **je poptávka v souladu s nabídkou**. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc (podíl id ½ zem. pozemku) **je dobře obchodovatelná**.

### Porovnatelné pozemky:

- Prodej orné půdy, Svatobořice-Mistřín (9.695 m<sup>2</sup>), 31,- Kč/m<sup>2</sup>
- Prodej orné půdy, Nový Poddvorov (8.561 m<sup>2</sup>), 35,- Kč/m<sup>2</sup>
- Prodej zem. pozemků, Dolní Bojanovice (21.128 m<sup>2</sup>), 44,- Kč/m<sup>2</sup>

### Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

|                                  | Cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty |         |                 |               |         |                         | Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|---------------------------|--|---------|-----------------|---------------|---------|-------------------------|--------------------------------------|
|                                  |                           | Poloha   | Přístup | Tvar a velikost | Možné využití | Ostatní | Zdroj                   |                                      |
| zem. pozemek Svatobořice-Mistřín | 31,00                     | 1,00   | 1,00    | 1,00            | 1,00          | 1,00    | 0,90                    | 27,90                                |
| zem. pozemky Nový Poddvorov      | 35,00                     | 1,00   | 1,00    | 1,00            | 1,00          | 1,00    | 0,90                    | 31,50                                |
| zem. pozemky Dolní Bojanovice    | 44,00                     | 1,00   | 1,00    | 1,00            | 1,00          | 1,00    | 0,90                    | 39,60                                |
|                                  |                           |  |         |                 |               |         | Průměrná cena (zaokr.): | 33,00                                |

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 28,- Kč/m<sup>2</sup> do 40,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **33,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet celkové srovnávací hodnoty:  $4.001 \text{ m}^2 * 33,- \text{ Kč/m}^2 = 132.033,- \text{ Kč}$ .

Vyjádření spoluvlastnického podílu id 1/2:  $132.033,- \text{ Kč} * 0,5 = \mathbf{66.000,- \text{ Kč}}$   
**(zaokrouhleno).**

Výsledná srovnávací hodnota oceňované nemovité věci: ideální 1/2 pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315, tedy činí:

**66.000,- Kč**

## 8. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota id 1/2 nemovité věci na LV č. 3315 v k.ú. Mutěnice: **41.004,- Kč**

Srovnávací hodnota id 1/2 nemovitých věcí na LV č. 3315 v k.ú. Mutěnice: **66.000,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňované nemovité věci stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.**

## 9. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315 ze dne 6.10.2021 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mutěnice, LV č. 3315, ze dne 6.10.2021 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky a údaje (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika, poznámky a další údaje)

## 10. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy (LPIS) a dle předložené nájemní smlouvy ze dne 1.10.2020 je oceňovaný pozemek pronajaty fyzické osobě (Ing. Vojtěch Marek). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou dle zákona. Pachtovné k oceňovanému podílu (2.000 m<sup>2</sup>) činí 900,- Kč/rok. Nájemní smlouva není nevýhodně uzavřena a nemá negativní vliv na tržní hodnotu pozemku.

## 11. OBVYKLÁ CENA

**Tržní hodnota** (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

V souladu s doporučením České komory odhadců majetku ze dne 18.4.2020 je nutné doplnit k závěrům znaleckého posudku následující prohlášení zpracovatele: Jelikož vlivem pandemie je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v období pandemie a související hospodářské recese, nemá znalec dostupné relevantní tržní údaje (což je případ tohoto posudku), stanovujeme tržní hodnotu (obvyklé nájemné) k datu před vznikem pandemie, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v období pandemie a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu. S ohledem na výše uvedené doporučujeme pravidelnou verifikaci závěrů znaleckého posudku.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Obvyklá cena:</b>   |                    |
| <b>ideální ½ pozemku p.č. 13010 – orná půda, k.ú. Mutěnice, obec Mutěnice, okres Hodonín, LV č. 3315</b> | <b>66.000,- Kč</b> |

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

V Prostějově, dne 10.12.2021

.....  
Ing. František Kocourek

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

## 12. PŘÍLOHY

Usnesení  
Výpis z katastru nemovitostí  
Neoficiální kopie katastrální mapy  
Situační plán

## 13. OBSAH

|   |    |
|---|----|
| č. 12195-52/2021 .....  | 1  |
| 1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovité věci .....                            | 2  |
| 2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny .....                        | 3  |
| 3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí ..... | 4  |
| 3.1. Použité podklady: .....  | 4  |
| 3.2. Znalecký úkol .....  | 4  |
| 3.3. Vlastnictví .....  | 4  |
| 3.4. Omezení, rizika, poznámky a další údaje .....                            | 5  |
| 4. Metody zjištění hodnoty .....  | 6  |
| 5. Nález .....  | 9  |
| 5.1. Popis nemovité věci: .....   | 9  |
| 5.2. Popis oceňovaného pozemku .....  | 9  |
| 6. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci .....                                | 10 |
| 7. Stanovení srovnávací hodnoty nemovité věci .....                           | 11 |
| 8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....  | 13 |
| 9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....    | 13 |
| 10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....                 | 13 |
| 11. Obvyklá cena .....  | 14 |
| 12. Přílohy .....   | 15 |
| 13. Obsah .....   | 16 |
| 14. Znalecká doložka  |    |



## 14. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12195-52/2021**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov