



# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 069969 / 2024**

(v interní databázi znalce posudek veden pod číslem 7360 / 2024)

**o ceně obvyklé nemovitých věcí: pozemky p.č. 8745, 8746 – trvalý travní porost, k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, LV č. 11089.**

**Zadavatel posudku:** Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov  
Dolní 71  
796 01 Prostějov

**Účel posudku:** Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby  
objednavatele, na základě usnesení č.j. 018 EX 04309/23-021  
ze dne 3.9.2024

**Oceněno ke dni:** 2.10.2024

**Datum zpracování  
posudku:** 7.10.2024

**Zhotovitel posudku:** Znalecký a oceňovací institut s.r.o., znalecká kancelář,  
Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov, tel. 582 334 822,  
ustav@znalecky.cz, v oboru ekonomika pro ceny a odhady  
nemovitostí

**Výtisk číslo:** 1

**Počet vyhotovení:** 2 ks z toho: objednavatel: 1 ks  
archív zhotovitele: 1 ks

**Počet listů celkem:** 22

**Konzultant:** nepřibrán

**Přílohy posudku:** Situační plánek  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Územní plán  
Usnesení

## **OBSAH**

- 1. Obecné předpoklady pro určení obvyklé ceny**
- 2. Základní údaje**
- 3. Způsoby určení ceny a hodnoty**
- 4. Nález**
- 5. Posudek**
- 6. Závěr**
- 7. Přílohy**
- 8. Znalecká doložka**

## 1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO URČENÍ 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/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek je zpracován 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 znaleckého posudku 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.

## **2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **2.1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemky p.č. 8745, 8746 – trvalý travní porost, k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, LV č. 11089.

Účel posudku: určení obvyklé ceny nemovitých věcí ke dni 2.10.2024 pro potřeby objednavatele.

Použití znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel je nutné nejdříve se zpracovatelem posudku písemně odsouhlasit.

### **2.2. Vlastník oceňovaného majetku**

Výhradním vlastníkem oceňovaného nemovitého majetku je:

- Rozinka Oldřich

### **2.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitým věcem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

### **2.4. Podklady pro ocenění**

Podklady, které svou povahou nemůže znalec zajistit sám, byly dodány vlastníky nebo případně objednavatelem posudku. Pokud to bylo možné, znalec při prohlídce verifikoval všechny podklady, čímž ověřoval věrohodnost dat. V případě podkladů, u kterých z jejich podstaty není možné ověřit věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony), je tato skutečnost uvedena (zejména v části Nález). Seznam užitých podkladů je uveden v následujícím seznamu:

- Usnesení soudního exekutora, č.j. 018 EX 04309/23-021 ze dne 3.9.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 11089 pro k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, ke dni 1.5.2024.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, ke dni 2.10.2024.
- Ortofoto snímek pro k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, ke dni 2.10.2024.
- Územní plán obce Šitbořice.
- Informace o pronájmu oceňovaných pozemků dle veřejného registru půdy – LPIS ke dni 2.10.2024.
- Situační plán ze dne 2.10.2024.

- Informace od členských kanceláří EKRR, ARK, katastrálních úřadů a z internetových zdrojů
- Oceňovací předpisy, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky), odborné semináře
- Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000
- odborné semináře pořádané společnostmi ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MV

Ostatní údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných při místním šetření nebo se opírají o prohlášení účastníka místního šetření. Odhadci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

### 3. ZPŮSOBY URČENÍ CENY A 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 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 porovnaním.

(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., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 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

(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.

### Způsoby určení 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:

Způsob nákladového ohodnocení (věcný): 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).

Způsob výnosový (příjmový): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

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

**Ve znaleckém posudku je zpracována metoda nákladového ocenění a srovnávací metoda, výnosová metoda není v tomto případě zpracována, neboť nemá vypovídající schopnost. Zpracovatel jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Objednavatel znaleckého posudku nepožaduje zpracování ceny zjištěné (administrativní-úřední).**



## 4. NÁLEZ

Níže uvedený nález je vypracován na základě standardního postupu při ocenění srovnatelného majetku. Popis nemovitých věcí a nález je proveden jak na základě skutečného stavu, tak i na základě informací z veřejných zdrojů (neoficiální nahlížení do KN, katastrální mapa, ortofoto mapa, veřejný registr půdy – LPIS, územní plán). Znalec prováděl ohledání nemovitých věcí nedestruktivními metodami. Data byla dále získána z veřejných zdrojů, jejichž specifikace je uvedena v bodě 2.4. či při užití tohoto zdroje dále v ocenění. Zpracování dat následně probíhalo způsobem, který je adekvátní charakteru zdroje. Byla vyloučena data, která neodpovídají požadavkům na určení ceny obvyklé či tržní hodnoty. Dále je uveden výčet sebraných či vytvořených dat.

### 4.1. Místopisné a všeobecné údaje o nemovitých věcech



Předmětem ocenění jsou dva pozemky, evidované na LV č. 11089, k.ú. Šitbořice, okr. Břeclav. Jedná se o dva pozemky o celkové výměře 710 m<sup>2</sup>, hraničně na sebe navazující, prakticky pravidelného obdélníkového tvaru, v KN evidované v druhu trvalý travní porost. Pozemky jsou situovány jihovýchodním směrem mimo zastavěnou část obce Šitbořice a tvoří malou část rozsáhlé plochy porostlé smíšeným porostem listnatých a jehličnatých stromů a rovněž náletových dřevin. Oceňované pozemky jsou téměř v celé ploše rovněž porostlé trvalými porosty, jedná se v převažující míře o neošetřované stromy a náletové dřeviny. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch MU.z (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní). Informace o pronájmu pozemků nebyly zajištěny, dle veřejného registru půdy (LPIS) pozemky nejsou pronajaty.

### 4.2. Omezení, rizika, poznámky a další obdobné údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 11089, k.ú. Šitbořice, k 1.5.2024, nejsou v části C uvedena žádná omezení vlastnického práva.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 11089, k.ú. Šitbořice, k 1.5.2024, jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- Zahájeny pozemkové úpravy
- Zahájení exekuce včetně souvisejícího zápisu „exekuční příkaz k prodeji nemovitostí“

Dle LV č. 11089, k.ú. Šitbořice mají oceňované pozemky evidován způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Zpracovateli nejsou známa žádná další omezení a rizika.

## 5. POSUDEK

### 5.1. Marketingová situace a nejlepší využití

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **zemědělské pozemky** uvedené velikosti, s daným možným využitím, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitých věcí a jejich možnému způsobu využití, jsme názoru, že jsou oceňované nemovité věci **obchodovatelné**.

S ohledem na metodu HABU (high and best use – nejvyšší a nejlepší využití) lze konstatovat, že nejlepším využitím je stávající využití (zemědělské pozemky). Hospodářské využití pozemků je aktuálně omezeno s ohledem na přítomnost trvalých porostů na pozemcích, v případě odstranění trvalých porostů by bylo možno pozemky i hospodářsky využívat.

### 5.2. Nákladový způsob ocenění

V případě ocenění pozemků jsou při nákladovém způsobu ocenění vyjádřeny nikoliv reprodukční náklady (pozemek-parcelu nelze vytvořit, reprodukovat, lze pouze změnit její možný způsob využití), ale náklady na jejich pořízení (koupě). Nákladová jednotková cena je tak u pozemku stanovena ve výši ceny obvyklé.

#### 5.2.1. Pozemky

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemků, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti. Obvyklá cena srovnatelných pozemků se pohybuje v rozpětí od 43,- Kč/m<sup>2</sup> do 57,- Kč/m<sup>2</sup>, pro potřeby ocenění stanovujeme obvyklou cenu při středu uvedeného rozpětí ve výši 50,- Kč/m<sup>2</sup>. Věcná hodnota oceňovaných pozemků tedy činí: 50,- Kč/m<sup>2</sup> \* 710 m<sup>2</sup> = 35.500,- Kč.

#### 5.2.2. Rekapitulace věcné hodnoty

Oceňované pozemky p.č. 8745, 8746	35 500,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>35 500,- Kč</b>
<b>Celkem po zaokrouhlení nahoru</b>	<b>36 000,- Kč</b>

### 5.3. Srovnávací způsob ocenění

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. 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. Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek dražebníků a z internetových stránek.

#### 5.3.1. Porovnatelné pozemky

<b>Zemědělský pozemek – 1.050 m<sup>2</sup>, Moutnice, okr. Břeclav</b>	
Realizovaný prodej (6/2024) zemědělského pozemku v katastru obce Moutnice. Pozemek je v části trvalým travním porostem a v části obdělávaný. Pozemek je pronajat.	
<b>Cena: 47.250,- Kč (45,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: zrealizovaný prodej (6/2024)
<b>Zemědělský pozemek – 461 m<sup>2</sup>, Bošovice, okr. Břeclav</b>	
Realizovaný prodej (3/2024) menší zemědělské parcely v katastru obce Bošovice. Jedná se o prodej ideální ½ o výměře 461 m <sup>2</sup> . Parcela je obhospodařovaná, pronajata místnímu zemědělskému družstvu, pravidelně užívána.	
<b>Cena: 22.600,- Kč (49,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: zrealizovaný prodej (3/2024)
<b>Zemědělské pozemky – 2.330 m<sup>2</sup>, Horní Bojanovice, okr. Břeclav</b>	
Realizovaný prodej (7/2024) zemědělských parcel v k.ú. Horní Bojanovice o celkové výměře 2.330 m <sup>2</sup> . Tato výměra tvoří ideální 1/3 celé plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařované zemědělskou půdou, na menší části pozemků jsou zatravněné pásy.	
<b>Cena: 128.150,- Kč (55,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: zrealizovaný prodej (7/2024)
<b>Zemědělský pozemek – 960 m<sup>2</sup>, Krumvír, okr. Břeclav</b>	
Realizovaný prodej (2/2024) pozemku v k.ú. Krumvír o celkové výměře 960 m <sup>2</sup> . Jedná se o celý pozemek, nikoliv podíl. Pozemek je v druhu trvalý travní porost. Dle platného územního plánu se jedná o plochu zeleně, nezastavěného území. Pozemek je pronajat místnímu mysliveckému spolku.	
<b>Cena: 57.600,- Kč (60,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: zrealizovaný prodej (2/2024)

### 5.3.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Možné využití	Velikost	Přístup	Ostatní	Zdroj	
pozemek Moutnice	45	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	43
pozemek Bošovice	49	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	47
pozemky Horní Bojanovice	55	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	52
pozemek Krumvíř	60	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	57
					Průměrná cena:			50

#### Vybrané hodnotící faktory:

Poloha: čím je koeficient vyšší, tím jsou oceňované pozemky výhodněji situovány.

Možné využití: čím je koeficient vyšší, tím jsou oceňované pozemky hodnotnější a lépe využitelné. V tomto případě je zohledněno omezenější využití oceňovaných pozemků s ohledem na přítomnost trvalých porostů a náletových dřevin na těchto pozemcích.

Velikost: čím je koeficient vyšší, tím mají oceňované pozemky „bonitnější“ výměru. Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky, které jsou běžně obchodovány za stejné jednotkové ceny i v případě menších výměr, spoluvlastnických podílů atd.

Přístup: čím je koeficient vyšší, tím jsou oceňované pozemky lépe přístupné.

Ostatní: čím je koeficient vyšší, tím je hodnota oceňovaných pozemků vyšší. Zde lze zohlednit další zásadní cenotvorné vlivy.

Zdroj: tento koeficient odráží vývoj cen v čase na základě dlouhodobého průzkumu trhu, v případě nabídkových cen odráží očekávaný pokles nabídkové ceny při vyjednávání o koupi.

Srovnatelné pozemky (zemědělské pozemky) se v posledním období běžně obchodovaly po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí jednotkových cen od 43,- Kč/m<sup>2</sup> do 57,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volíme jednotkovou srovnávací cenu ve výši průměrné ceny: 50,- Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 50,- Kč/m<sup>2</sup> \* 710 m<sup>2</sup> (celková výměra pozemků) = **36.000,- Kč (zaokrouhleno).**

#### 5.4. Určení obvyklé ceny

Oceňované nemovité věci: pozemky p.č. 8745, 8746 – trvalý travní porost, k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, LV č. 11089.

**Obvyklá cena bude ve výši určené srovnávacím způsobem, který nejlépe vystihuje aktuální stav na trhu s nemovitostmi. Jelikož bylo provedeno srovnání pouze s realizovanými kupními cenami, tak se jedná o obvyklou cenu dle definice v bodu 3 tohoto znaleckého posudku. Dále byl vypracován doplňkový způsob ocenění – nákladový.**

Nákladový způsob	Srovnávací způsob	Obvyklá cena
36 000,- Kč	36 000,- Kč	<b>36 000,- Kč</b>

Pozn.: součástí obvyklé ceny pozemku jsou i trvalé porosty na pozemcích

Postup při posouzení znaleckých otázek je v souladu s ustálenou metodikou. Celý postup byl dále kontrolován na základě vnitřních předpisů zpracovatele posudku.

#### 5.5. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Šitbořice, LV č. 11089 ke dni 1.5.2024 nejsou v části C uvedeny žádné omezení (viz. oddíl 4.2)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Šitbořice, LV č. 11089 ke dni 1.5.2024 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje (viz. oddíl 4.2)

Omezení vztahující se k zahájení exekuce a exekučnímu příkazu k prodeji nemovitosti jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně, nelze však odečíst výši dlužných částek vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

#### 5.6. 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.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

Pro potřeby tohoto ocenění je nutno počítat s určitým rizikem. Výše uvedené ceny počítají s tím, že prodávající bude jednat v optimálních podmínkách trhu. Dalším negativním aspektem je skutečnost, že výše uvedené ceny jsou realizovatelné v současných podmínkách trhu. Na základě provedených analýz, za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek a s ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla určena srovnávacím způsobem za použití minimálně tří zrealizovaných prodejů. Podmínka pro určení ceny obvyklé tedy byla dodržena.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám nemovitých věcí určujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí: pozemky p.č. 8745, 8746 – trvalý travní porost, k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, LV č. 11089, ke dni 2.10.2024, ve výši:

**36 000,- Kč**

Pozn.: součástí obvyklé ceny pozemku jsou i trvalé porosty na pozemcích

Zhotovitel posudku prohlašuje, že při zpracování je osobou nezávislou.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem či obviněnými v posuzovaném případě. Neexistují tedy žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu zhotovitele posudku.

Zpracovateli nejsou známy skutečnosti snižující přesnost závěrů posudku či podmínky mající vliv na správnosti závěrů posudku.

V Prostějově, dne 7.10.2024

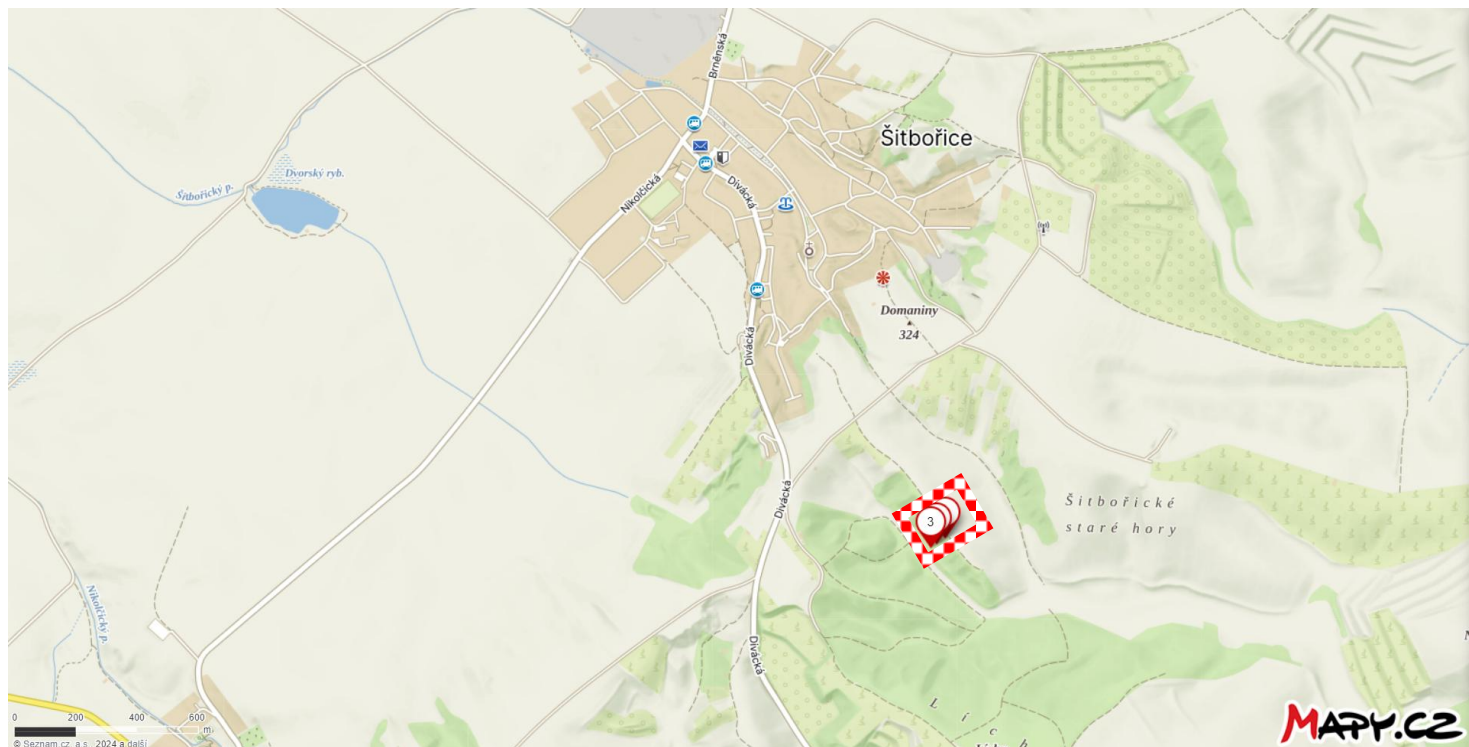
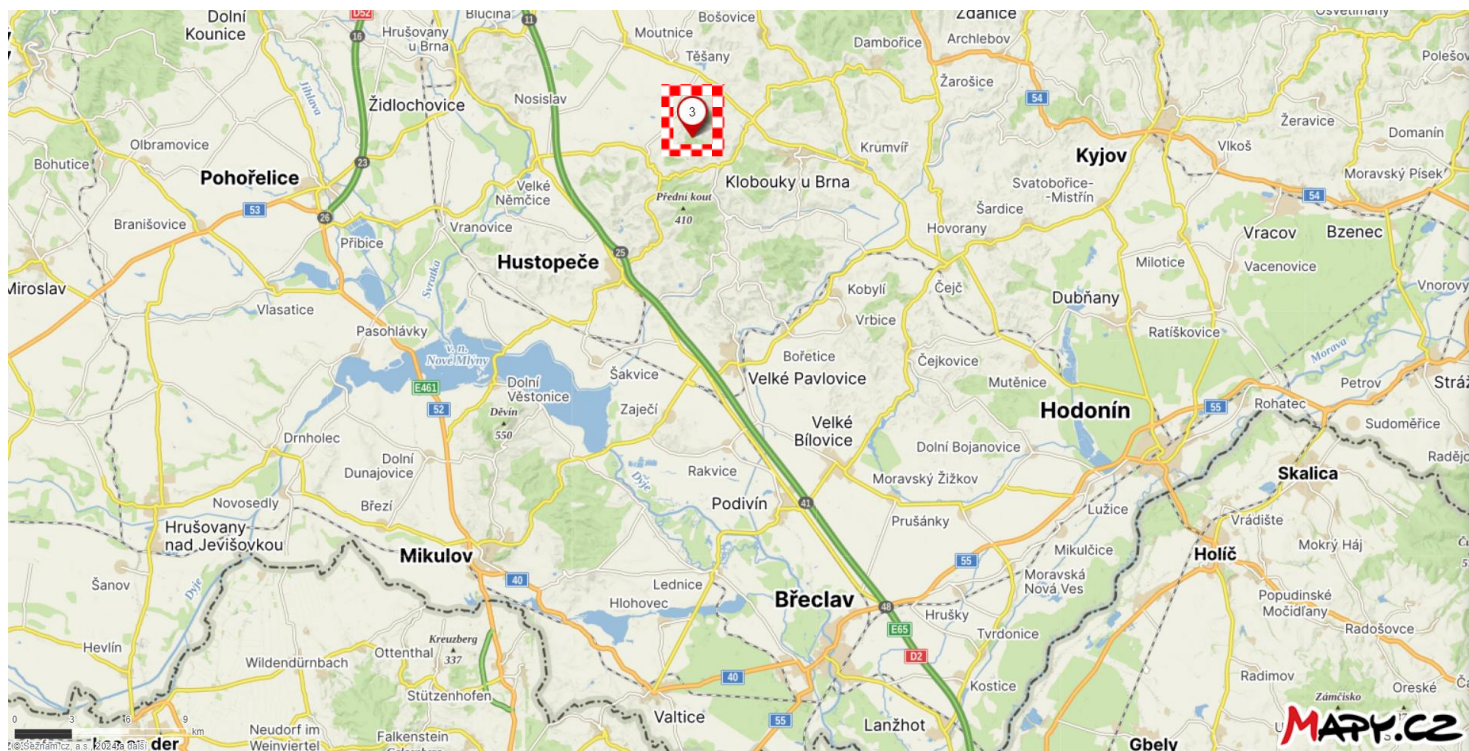
Znalecký a oceňovací institut s.r.o.  
znalecká kancelář

Ing. František Kocourek  
jednatel



## 7. PŘÍLOHY

### 7.1. Situační plánek



## 7.2. Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.05.2024 19:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 04309/23 pro Mgr. Lenka Černošková  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prostějov

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584932 Šitbořice

Kat.území: 762687 Šitbořice

List vlastnictví: 11089

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Rozinka Oldřich, Úvoz 507/4, Staré Brno, 60200 Brno	720904/4073	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	8745	552	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	8746	158	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 8745, Parcela: 8746

Listina Žádost pozemkového úřadu (ústředí SPÚ) o zápis poznámky SPU 001595/2022/Tr - o zahájení pozemkových úprav do KN ze dne 06.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 15:30:41. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Hustopeče

Z-37/2022-735

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, Dolní 71, 79601 Prostějov

Povinnost k

Rozinka Oldřich, Úvoz 507/4, Staré Brno, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 720904/4073

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-04309/2023 -006 ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 16:41:28. Zápis proveden dne 22.01.2024; uloženo na prac. Hustopeče

Z-179/2024-735

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 8745, Parcela: 8746

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX- 04309/2023 -009 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 16:41:28. Zápis proveden dne 23.01.2024; uloženo na prac. Hustopeče

Z-180/2024-735

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

strana 1

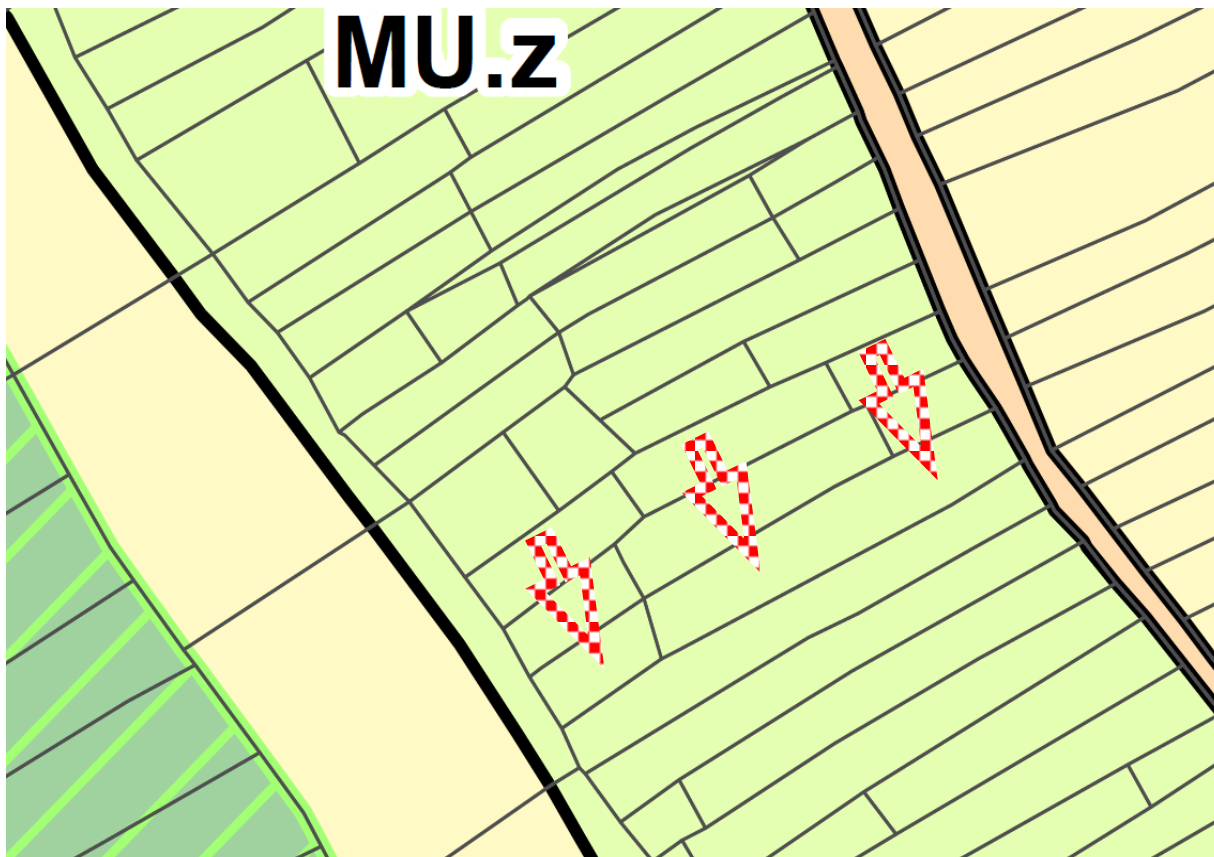




### 7.3. Kopie katastrální mapy



#### 7.4. Územní plán



MU.z

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ

## 7.5. Usnesení

### EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PROSTĚJOV

Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor

Dolní 71, 796 01 Prostějov  
IČ: 66243505, Osvědčení EK ČR č. 018  
Bankovní spojení 86-3276870297/0100 VS: 0430923

Tel: 582 336 099 - 101, GSM:  
ID datové schránky: 99yg79e  
Mail: podatelna@exekutor-prostejov.cz

Č.j. 018 EX 04309/23-021  
Značka: 2020052256

### USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov,, pověřený provedením exekuce usnesením o nařízení exekuce Městského soudu Brno ze dne 12.12.2023, č.j. 74 EXE 2452/2023-10, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: rozhodnutí Českého telekomunikačního úřadu, odbor pro jihomoravskou oblast ze dne 23.12.2022, č.j. ČTÚ-43 651/2022-637/III. vyř. - MaM, na návrh oprávněného:

**O2 Czech Republic a.s., se sídlem Za Brumlovkou 266/2, Praha - Michle 140 22, IČ: 60193336**

k vymožení povinnosti povinného:

**Oldřich Rozinka, bytem Úvoz čp. 507 / čo. 4, Brno 602 00, RČ: 72-09-04/4073**

zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši 4 992,12 Kč s příslušenstvím: náklady předcházejícího řízení 200,00 Kč, úrok z prodlení 10% ročně z částky 2 194,81 Kč od 05.05.2020 do zaplacení, úrok z prodlení 8,25% ročně z částky 2 376,31 Kč od 08.07.2020 do zaplacení, úrok z prodlení 8,25% ročně z částky 210,50 Kč od 04.09.2020 do zaplacení, úrok z prodlení 8,25% ročně z částky 210,50 Kč od 04.11.2020 do zaplacení a dále uhradit náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb. a náklady exekuce, rozhodla

takto:

I. Soudní exekutor ustanovuje soudního znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí – Znalecký a oceňovací institut s.r.o., Přemyslovka čp. 2483 / čo. 3, Prostějov, PSČ 796 01

Úkolem soudního znalce je vypracovat znalecký posudek týkající se těchto **nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví povinného, a to:**

Okres: CZ0644 Břeclav	Obec: 584932 Šitbořice			
Kat.území: 762687 Šitbořice	List vlastnictví: 11089			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8745	552	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
8746	158	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**Ve svém posudku znalec určí:**

**Cenu obvyklou** (dle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb.) nemovitých věcí specifikovaných výše, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených.

Znalec je povinen posudek vypracovat a zaslat 1x v písemném vyhotovení a 1x ve vyhotovení na CD v elektronické podobě vč. fotografií nebo e-mailem na adresu: [glac@exekutor-prostejov.cz](mailto:glac@exekutor-prostejov.cz) a spolu s vyúčtováním znalečného jej předložit soudnímu exekutorovi ve lhůtě 30 dní od doručení tohoto usnesení.

Okolnosti a informace, které mají význam pro určení odhadní ceny nemovitých věcí a pro odhad práv spojených s nemovitými věcmi a závad na nich váznoucích, je třeba uplatnit při odhadu.

Znalci se povoluje užití vlastního osobního vozidla.

Exekutor ukládá účastníkům řízení, aby poskytl znalci potřebnou součinnost k vypracování znaleckého posudku,

zejména poskytl mu potřebné podklady a informace a zúčastnil se místního šetření za účelem ohledání nemovitých věcí, to vše pod výhrůzkou uložení pořádkové pokuty až do výše 50.000,--Kč.

#### Odůvodnění:

Usnesením Městského soudu Brno ze dne 12.12.2023, č.j. 74 EXE 2452/2023-10, doložka právní moci dne 08.02.2024, byla nařízena exekuce a jejím provedením byla pověřena soudní exekutorka Mgr. Lenka Černošková, která nařídila exekučními příkazy prodej nemovitostí specifikovaných ve výrokové části tohoto usnesení.

Pro účely nařízení exekuce prodejem nemovitých věcí je nutné určit obvyklou cenu podle stávajících platných právních předpisů, a proto byl podle ustanovení § 336 OSŘ ve spojení s ust. § 127 OSŘ ustanoven znalec.

**Poučení:** Protivýroku tohoto usnesení není odvolání přípustné.  
K osobě znalce je možno vyjádřit se do 5 dnů ode dne doručení usnesení, a to ve trojí vyhotovení u podepsaného soudního exekutora.

Prostějov, 03.09.2024

Mgr. Lenka Černošková v.r.  
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení: JUDr. Evžen Glac,  
z pověření soudního exekutora

Rozdělovník: oprávněná/ý (právní zástupce oprávněné/ho)  
povinná/ý  
znalec

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.  
V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Zpracovatelé posudku:  
Ing. František Kocourek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:  
Ing. František Kocourek

Další osoby podílející se na zpracování:  
Ing. Vladimír Nesvadbík

Konzultant:  
nepřibrán

Za vypracování znaleckého posudku je účtována smluvní odměna.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 069969 / 2024. V interní databázi znalce je veden pod číslem 7360 / 2024.

Posudek je podán znaleckou kanceláří zapsanou dle Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, pro znaleckou činnost v oboru ekonomika pro ceny a odhady nemovitostí, věcí movitých, motorových vozidel, strojů a zařízení, podniků, cenných papírů, oceňování podílů v obchodních společnostech a účastí v družstvech, pohledávek a investic.

Znalecký a oceňovací institut s.r.o.  
znalecká kancelář

Ing. František Kocourek  
jednatel