

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 64-3/2026

ZNALC:	Ing. Ondřej Vašíček Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83 IČO: 02098199
OBOR/ODVĚTVÍ:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor Exekutorský úřad Ostrava Slévárenská 410/14 709 00 Ostrava - Mariánské Hory
ČÍSLO JEDNACÍ:	024 EX 37/25-70
ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:	Exekuční řízení
POŽADOVANÝ ÚKON:	Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí
PŘEDMĚT:	Pozemky zapsané na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, okres Vyškov
POČET VYHOTOVENÍ	Znalecký posudek je vyhotoven ve třech vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/3
DATUM:	28. 2. 2026
OCENĚNO KE DNI:	25. 2. 2026
POČET STRAN:	16
POČET PŘÍLOH:	8

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, okres Vyškov pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 37/25-70.

Nemovitě věci zapsané na LV č. 654:

- Pozemek parc.č. 3103, o výměře 1.105 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3357, o výměře 4.001 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3427, o výměře 5.511 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3434, o výměře 311 m² – orná půda

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňované nemovitě věci k datu místního šetření nacházely.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 37/25-70.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 25.2.2026 od 10:00, a to za účasti znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace a byla provedena fyzická prohlídka předmětných pozemků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, list vlastnictví č. 654, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov, dne 23.2.2026
- b) Katastrální mapa předmětného území, získaná z internetové databáze www.cuzk.cz
- c) Informace zjištěné při místním šetření nemovité věci provedené dne 25.2.2026
- d) Jednání se společností ROSTĚNICE, a.s. konané dne 25.2.2026
- e) Výkupní ceny zemědělských pozemků společností ROSTĚNICE, a.s.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- g) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Územní plán pro obec Mouřínov
- d) Smlouva o nájmu zemědělských pozemků ze dne 13.7.2009
- e) Smlouva o zemědělském pachtu ze dne 28.2.2024
- f) Vyjádření starosty obce Mouřínov ze dne 19.1.2026
- g) Mapa záplavového území - <https://geoportal.gepro.cz>
- h) Realitní servery
- i) Znalecký standard AZO č. 4

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí 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 hodnoty.
- 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 objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.“

Podle odst. 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.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými pozemky shodných nebo srovnatelných charakteristických znaků, porovnání jejich výměry, polohy, jejich využití, napojení na technickou infrastrukturu (silniční komunikace, inženýrské sítě) a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích pozemcích musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb., vyhl. č. 434/2023 Sb., vyhl. č. 370/2024 Sb. a vyhl. č. 523/2025 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí a bude provedeno místní šetření na oceňovaných nemovitých věcí. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, z předložených podkladů, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Pozemky
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Mouřínov
Katastrální území:	Mouřínov
Počet obyvatel:	cca 500

5.3.2. Popis lokality a umístění nemovitých věcí

Předmětné pozemky zapsané na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, se nacházejí v severní části obce Mouřínov, a to v rámci několika lokalit. Pozemky jsou součástí scelených lánů polí a dle zjištěných informací byly v posledním období zemědělsky obdělávány.

a) pozemky parc.č. 3427 a 3434 se nacházejí ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 350 metrů severním směrem od nejbližší souvislé zástavby rodinných domů. Přístup k těmto pozemkům je možný z veřejné komunikace vedoucí do obce (pozemek parc.č. 3900 ve vlastnictví Jihomoravského kraje) a dále pak přes částečně zpevněnou komunikaci mezi poli (pozemek parc.č. 3901 ve vlastnictví Obce Mouřínov).

b) pozemky parc.č. 3103 a 3357 se nacházejí ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 1,2 km severním směrem od nejbližší souvislé zástavby rodinných domů. Přístup k těmto pozemkům je možný z veřejné komunikace vedoucí do obce (pozemek parc.č. 3900 ve vlastnictví Jihomoravského kraje). Vzhledem k charakteru pozemků nejsou tyto pozemky napojeny na inženýrské sítě. Pozemek parc.č. 3357 se nachází ve svažitém terénu s orientací k západu.

S ohledem na charakter pozemků jsou tyto pozemky bez zjištěného příslušenství.

Obec Mouřínov je převážně tvořena zástavbou rodinných domů, z občanské vybavenosti se zde nachází obecní úřad, mateřská a základní škola a obchod s potravinami. Obec Mouřínov se nachází ve vzdálenosti 3,5 km jižním směrem od města Bučovice, kde se nachází rozšířená občanská vybavenost včetně zámku Bučovice. Správní centrum město Vyškov je vzdáleno 21,5 km a regionální metropole město Brno pak ve vzdálenosti 30 km. Vzhledem k charakteru pozemků nejsou tyto pozemky napojeny na inženýrské sítě.

Dopravní dostupnost pozemku je průměrná, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/50, spojující města Brno, Bučovice a Uherské Hradiště, je možné ve vzdálenosti 3,4 km. V obci Mouřínov se nachází autobusové zastávky meziměstské hromadné dopravy avšak s nižším počtem denních spojů. Železniční stanice se nachází v sousedním městě Bučovice.

5.3.3. Územní plán

Dle platného Územního plánu pro obec Mouřínov jsou pozemky parc.č. 3103, 3357 a 3427 vedeny ve funkční zóně „AP.p. - Plochy zemědělské - poli“ a pozemek parc.č. 3434 je veden ve funkční zóně „GU - Plocha těžby nerostů - všeobecná“.

Dle sdělení starosty obce Mouřínov, pana Vladislava Horáka, se v době schválení platného územního plánu na pozemku parc.č. 3434 nacházel vrt na plyn Moravských naftových dolů. V roce 2025 byl vrt na základě rozhodnutí Moravskoslezských dolů zrušen a další těžba se na tomto pozemku již neplánuje. V současnosti je pozemek osetý a opět slouží pro zemědělskou výrobu.

Na základě zjištěných informací je na pozemek nahlížen jako na zemědělský a dle této skutečnosti je rovněž oceněn.

5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Na výpisu z KN oddíl C listu vlastnictví č. 654 pro k.ú. Mouřínov ze dne 23.2.2026 je zapsáno Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny k zajištění pohledávky. Zástavní právo je zřízeno ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Na výpisu z KN oddíl D listu vlastnictví č. 654 pro k.ú. Mouřínov ze dne 23.2.2026 je zapsáno „Zahájení exekuce“ a „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“ vztahující se k předmětným, oceňovaným pozemkům.

Dle předloženého listu vlastnictví č. 654 pro k.ú. Mouřínov ze dne 23.2.2026, oddíl D, se předmětný pozemek parc.č. 3434 nachází v dobývacím prostoru Mouřínov I.

5.5. NÁJEMNÍ VZTAHY

K ocenění byla předložena Smlouva o nájmu zemědělských pozemků ze dne 13.7.2009 uzavřená mezi předchozím vlastníkem předmětných pozemků, panem Václavem Nezvalem, a společností

ROSTĚNICE, a.s. Předmětem nájmu jsou pozemky parc.č. 3103, 3357 a 5511 v k.ú. Mouřínov. V současnosti činí nájemné za předmětné pozemky výše 5.011 Kč za kalendářní rok, tj. přibližně 47 halířů za m² a kalendářní rok. Nájemní vztah byl sjednán na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou podle této smlouvy vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně do 31.8. kalendářního roku. Od 1. 10. kalendářního roku, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, počne běžet výpovědní lhůta.

K ocenění byla dále předložena Smlouva o zemědělském pachtu ze dne 28.2.2024 uzavřená mezi stávajícím vlastníkem, paní Libuší Nezvalovou, a společností ROSTĚNICE, a.s. Předmětem pachtu je pozemek parc.č. 3434 v k.ú. Mouřínov. V současnosti pachtovné činí výše 147 Kč za kalendářní rok, tj. přibližně 47 halířů za m² a kalendářní rok. Smlouva o zemědělském pachtu byla sjednána na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou.

Sjednané nájemné a pachtovné odpovídá obvyklé výši nájemného za srovnatelné zemědělské pozemky v dané lokalitě a časovém období, přičemž představuje přibližně 1 % z obvyklé ceny oceňovaných pozemků.

Dle Znaleckých standardů AZO č. 4 se obvyklé nájemné pohybuje v následujících relacích odvozených z obvyklých cen pozemků:

Roční podíl z ceny pozemku	Druh využití
7 % - 15 %	Komerční účely - administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd.
5 % - 10 %	drobné podnikání
3 % - 6 %	nemovitosti pro bydlení a rekreaci
3 % - 5 %	nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
méně než 3 %	zemědělství (pole, louky), lesy

S ohledem na délku nájemního vztahu s 5ti letou výpovědní lhůtou byla existence Smlouvy o zemědělském pachtu a Smlouvy o nájmu zemědělských pozemků při stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků zohledněna.

Zjištěná Smlouva o zemědělském pachtu a Smlouva o nájmu zemědělských pozemků neomezuje možnost prodat nemovité věci v dražbě.

5.6. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Z hlediska účelu možného využití pouze pro zemědělskou výrobu patří daný region k vyhledávaným lokalitám. Jihomoravský region se vyznačuje úrodnou půdou a podmínky pro zemědělství jsou zde vhodné a příznivé v kontextu celé České republiky.

Po pozemcích, které nejsou platnou územně-plánovací dokumentací určené pro výstavbu, je poptávka srovnatelná s jejich nabídkou. Samotné prodeje zemědělských pozemků nejsou tak časté, jako v případě pozemků určených pro výstavbu, zejména pak pro výstavbu rodinných domů. Pozemky pro zemědělskou výrobu jsou mnohdy kupovány většími agrárními společnostmi a družstvy pro rozšíření jejich zemědělské výroby.

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. (aktuální ke dni ocenění) §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Zemědělské pozemky
Adresa předmětu ocenění: Mouřínov, okres Vyškov, PSČ 685 01

Ocenění

1. Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 654

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	40,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 – 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	37,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3103	35800	1 105	13,29	37,00	18,21	20 122,05

orná půda	3357 - 1. díl	30810	918	12,88	37,00	17,65	16 202,70
orná půda	3357 - 2. díl	31010	662	16,52	37,00	22,63	14 981,06
orná půda	3357 - 3. díl	34077	2 398	1,25	37,00	1,71	4 100,58
orná půda	3357 - 4. díl	35800	23	13,29	37,00	18,21	418,83
orná půda	3427 - 1. díl	30810	3 705	12,88	37,00	17,65	65 393,25
orná půda	3427 - 2. díl	31000	1 806	17,92	37,00	24,55	44 337,30
orná půda	3434	30810	311	12,88	37,00	17,65	5 489,15

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	10 928 m ²	171 044,92
---------	-----------------------	-------------------

Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 654 - cena zjištěná celkem = 171 044,92 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 654 171 045,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 171 045,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 171 050,- Kč

slovy: Jedno sto sedmdesát jedna tisíc padesát Kč

6.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Tato metoda je provedena pomocí porovnání s obdobnými (srovnatelnými) nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, možnost napojení na technickou infrastrukturu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² výměry pozemku.

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovité věci byly použity realizované kupní ceny porovnatelných pozemků ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze.

Podkladem pro stanovení ceny předmětných pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků, které byly v dané lokalitě a okolí prodány v roce 2025. Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti a tvaru pozemku, jeho možnosti využití, napojení na dopravní komunikace a samotném umístění v lokalitě.

Realizované transakce pozemků pro zemědělské využití ve srovnatelných lokalitách v rámci okolí obce Mouřínov, okres Vyškov

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj / datum prodeje
Zemědělský pozemek parc.č. 3100 umístěný ve severní, okrajové části obce Mouřínov, okres Vyškov, určený pouze pro zemědělskou výrobu	280.150	5.603	50	V-5252/2025-712, prodej 09/2025
Zemědělské pozemky parc.č. 1221 a 1365 umístěné v okrajových částech obce Křižanovice, okres Vyškov, určené pouze pro zemědělskou výrobu	940.320	20.896	45	V-1767/2025-712, prodej 03/2025
Zemědělský pozemek parc.č. 1488 umístěný ve východní, okrajové části obce Vážany nad Litavou, okres Vyškov, určený pouze pro zemědělskou výrobu	220.860	4 908	45	V-4231/2025-712, prodej 07/2025
Zemědělský pozemek parc.č. 3100 umístěný ve severní, okrajové části obce Rašovice, okres Vyškov, určený pouze pro zemědělskou výrobu	100.000	2.063	48,5	V-2319/2025-712, prodej 04/2025
Zemědělský pozemek parc.č. 1190/5 umístěný v jižní, okrajové části obce Hodějice, okres Vyškov, určený pouze pro zemědělskou výrobu	434.500	7.900	55	V-3766/2025-712, prodej 07/2025

Statistické údaje

Aritmetický průměr jednotkových cen	49 Kč/m ²
Vážený průměr jednotkových cen	48 Kč/m ²

Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se pozemky orné půdy, případě trvalé travní porosty, územní plánem určené pouze pro zemědělskou výrobu, umístěné v obci Mouřínov a v blízkém okolí obvykle obchodovaly v roce 2025 za jednotkové ceny v rozmezí 45 až 50 Kč/m² výměry pozemku.

Porovnávací hodnota předmětných pozemků byla stanovena porovnávací metodou, přičemž při jejím určení byly zohledněny veškeré relevantní skutečnosti mající vliv na jejich potenciální tržní realizovatelnost, zejména výměra, tvar, konfigurace terénu (svažitost), možnosti využití dle platné územně plánovací dokumentace, jakož i existence nájemního a pachtovního vztahu. S ohledem na uvedené skutečnosti byla hodnota určena při spodní hranici vymezeného intervalu jednotkových cen, a to v celkové výši:

490.000 Kč

(~ 45 Kč/m² pozemků zapsaný na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov)

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené a zajištěné dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) obvyklé ceny bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami pronájmu obdobných pozemků. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a z vlastní databáze. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena porovnávací hodnota oceňované nemovitých věcí.

Pro porovnání s tržním způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu.

Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	171.050 Kč
Porovnávací hodnota pozemku	490.000 Kč

Obvyklá cena oceňované nemovitých věcí je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklou cenu oceňovaných pozemků zapsaných na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, okres Vyškov stanovuji na částku ve výši:

490.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, zadavatelem předložené dokumenty, informace z veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, okres Vyškov pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 37/25-70.

Nemovitě věci zapsané na LV č. 654:

- Pozemek parc.č. 3103, o výměře 1.105 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3357, o výměře 4.001 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3427, o výměře 5.511 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 3434, o výměře 311 m² – orná půda

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody a dále aktuálního cenového předpisu stanovují výslednou obvyklou cenu předmětných pozemků zapsaných na LV č. 654 pro k.ú. Mouřínov, obec Mouřínov, okres Vyškov na částku ve výši:

490.000 Kč

Slovy: čtyřistadevadesáttisíc korun českých

A to v rozpadu na jednotlivé pozemky:

Pozemek parc.č. 3103	50.000 Kč
Pozemek parc.č. 3357	179.000 Kč
Pozemek parc.č. 3427	247.000 Kč
Pozemek parc.č. 3434	14.000 Kč