ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041902/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Černčín pro exekuční řízení č.j. 134 EX 756/25.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO** **Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor**
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	**132 000 Kč**

Počet stran: 16 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 30.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 30.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1159 (orná půda) v kat. území Černčín, obec Bučovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 9.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.07.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.5.2026 pod č.j. 134 EX 756/25-258,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.7.2026,

- list vlastnictví č. 9 ze dne 20.5.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.5.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.5.2026,

- kopie územního plánu obce Bučovice z roku 2023,

- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 25.5.2026,

- smlouva o zemědělském pachtu č. 75 ze dne 19.2.2019,

- vyrozumění o ohledání ze dne 3.6.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4156/2026-712. Datum podání k okamžiku 16.6.2026,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6496/2025-712. Datum podání k okamžiku 10.10.2025,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5203/2025-712. Datum podání k okamžiku 14.8.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Bučovice, k.ú. Černčín
Adresa nemovité věci:	Černčín, 685 01 Černčín

Místopis

Obec Černčín je částí města Bučovice. Nachází se cca 1 km severovýchodně od města Bučovice, cca 15 km jižně od města Vyškov a cca 10 km východně od města Slavkov u Brna. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Bučovicích, Vyškově a ve Slavkově u Brna. Do obce vede silnice III. třídy.

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 - samota		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

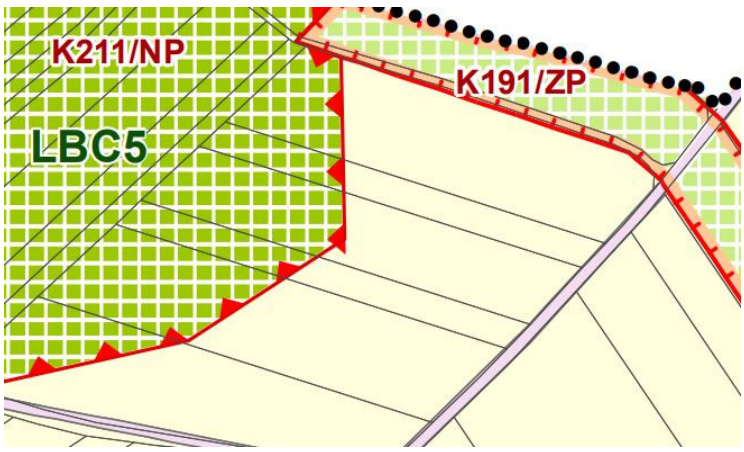
Přístup přes pozemky

parc. č. 1163 Město Bučovice, Jiráskova 502, 68501 Bučovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází cca 800 m severně od okraje zastavěné části obce Černčín. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 2 743 m^2. Pozemek je na východní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek je svažitý k severní straně. V době oceňování byly pozemky využívané. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1163, který je ve vlastnictví města Bučovice.

V územním plánu je pozemek vedený částečně jako plocha zemědělská a částečně jako návrh na plochu přírodní.



Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcní břemena nebyla zjištěna.

Pozemek je pronajímaný společnosti ZEMO, spol. s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 16.7.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1163, který je ve vlastnictví města Bučovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Pozemek je pronajímaný společnosti ZEMO, spol. s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Černčín, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Černčín (okr. Vyškov)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Kojátky, realizovaný prodej ze dne 16.6.2026, V-4156/2026-712**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 710 v k.ú. Kojátky o výměře 27 376 m^2. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,01
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 423 552	27 376	52,00	1,01	**52,52**

Název: **k.ú. Nové Hvězdlice, realizovaný prodej ze dne 10.10.2025, V-6496/2025-712**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3542, parc. č. 3395, parc. č. 3486, parc. č. 3498, parc. č. 3622 a parc. č. 4060 v k.ú. Nové Hvězdlice o výměře 31 986 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou zpevněné i nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 375 398	31 986	43,00	1,05	**45,15**

Název: **k.ú. Milonice a Uhřice, realizovaný prodej ze dne 14.8.2025, V-5203/2025-712**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1147/197, parc. č. 1152/34, parc. č. 1153/15, parc. č. 1069/23, parc. č. 1069/57, parc. č. 1158/61 a parc. č. 1153/16 v k.ú. Milonice a parc. č. 926/1 v k.ú. Uhřice o výměře 15 789 m^2. K nesousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
694 716	15 789	44,00	1,05	**46,20**

Minimální jednotková porovnávací cena	45,15 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,96 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	52,52 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1159	2 743	48,00		131 664
Celková výměra pozemků		**2 743**	**Hodnota pozemků celkem**		**131 664**

2. Věcná břemena

2.1. Pachtovní smlouva

Pachtovní smlouva na pozemku parc. č. 1159 pro společnost ZEMO, spol. s.r.o. podle smlouvy č. 75 ze dne 19.2.2019. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m^2]	jedn.nájemné [Kč/m^2]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
pacht					
2 743,00 m^2	0,40	1 097,20	0,00		1 097,20
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					1 097,20
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	1 097,20

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 1 097,20 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí **= 10 972,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Černčín (okr. Vyškov)	131 664,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Pachtovní smlouva	10 972,- Kč

Hodnota pozemku	**131 664 Kč**
Věcné břemeno	**10 972 Kč**

Obvyklá cena	**132 000 Kč**

slovy: Jedno sto třicet dva tisíc Kč

Silné stránky

- přístup k pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1159 (orná půda) v kat. území Černčín, obec Bučovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 9.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1159 (orná půda) v kat. území Černčín, obec Bučovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 9.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **132.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- s nemovitou věcí je spojeno pachtovní právo ve prospěch společnosti ZEMO, spol s.r.o. Znalec považuje ze zjištěného pachtovní práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Pachtovní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **11.000,- Kč.**

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **121.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**132 000 Kč**
slovy: Jedno sto třicet dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041902/2026.

V Praze 30.09.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.10.01 08:52:11 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2026 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00756/25 pro Mgr.Ing. Jiří Prošek

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **592943 Bučovice**

Kat.území: **620076 Černčín** List vlastnictví: **9**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

PA Property Invest group a.s., Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava **06048111**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1159	**2743**	**orná půda**		**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

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
Označená jiným způsobem, k zajjštění jistiny úvěru ve výši 365.000.000,- Kč a příslušenství z poskytnutého úvěru dle Smlouvy o úvěru ze dne 21.01.2020, a dále k zajištění budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru ze dne 21.01.2020, a to smluvních pokut dle čl. III. a IV. Smlouvy o úvěru ze dne 21.01.2020, a to do výše 100.000.000,- Kč, které mohou vzniknout až do 31.12.2030
doba trvání: zástavní právo se zřizuje na dobu do úplného zaplacení zajištěné pohledávky a jejího příslušenství

Oprávnění pro

A&V INVEST a.s., Kojetínská 3881/84, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 27704467

Povinnost k

Parcela: 1159

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 09:38:01. Zápis proveden dne 19.03.2020; uloženo na prac. Vyškov**

V-766/2020-712

Pořadí k **06.02.2020 09:38**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky:
Existující, pohledávka ve výši 2.117.867,23 Kč spolu s úrokem z prodlení 8,50 % ročně z částky 4.980,36 Kč od 10.03.2018 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 279.677,00 Kč, náklady odvolacího řízení 62.449,00 Kč, náklady oprávněného ve výši 21.392,80 Kč a nákladů oprávněného v souvislosti se zřízením exekutorského zástavního práva ve výši 6.655,00 Kč dle příkazu k úhradě nákladů exekuce č.j. 134 EX 1257/25-008 ze dne 25.03.2025, správní poplatek ve výši 2.000,00 Kč zaplacený příslušnému katastrálnímu úřadu.

Oprávnění pro

Red Horse Company s.r.o., Radlická 2343/48, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 21729743

Povinnost k

Parcela: 1159

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Prošek 134 EX-01257/2025 -009 ze dne 01.04.2025. Právní moc ke dni 02.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025**

Typ vztahu

12:04:41. Zápis proveden dne 15.07.2025.
V-2966/2025-712

Pořadí k **05.03.2025 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň
  Povinnost k
  PA Property Invest group a.s., Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 06048111
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-00756/2025 -013 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 14:13:39. Zápis proveden dne 17.02.2025; uloženo na prac. Zlín**
  Z-1470/2025-705

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 1159
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Prošek 134 EX-00756/2025 -015 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 14:13:36. Zápis proveden dne 18.02.2025; uloženo na prac. Vyškov**
  Z-796/2025-712

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, Komorní 4, 737 01 Český Těšín
  Povinnost k
  PA Property Invest group a.s., Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 06048111
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-00285/2026 -019 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Pavel Struminský ze dne 03.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2026 07:15:26. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Karviná**
  Z-862/2026-803

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 1159
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Karviná, Mgr. Struminský 201 EX-00285/2026 -023 ze dne 03.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2026 10:15:01. Zápis proveden dne 09.03.2026; uloženo na prac. Vyškov**
  Z-1220/2026-712

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.05.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **592943 Bučovice**

Kat.území: **620076 Černčín** List vlastnictví: **9**

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

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 19.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 08:39:00. Zápis proveden dne 18.10.2019.**

V-7018/2019-712

Pro: **PA Property Invest group a.s., Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava** *RČ/IČO:* **06048111**

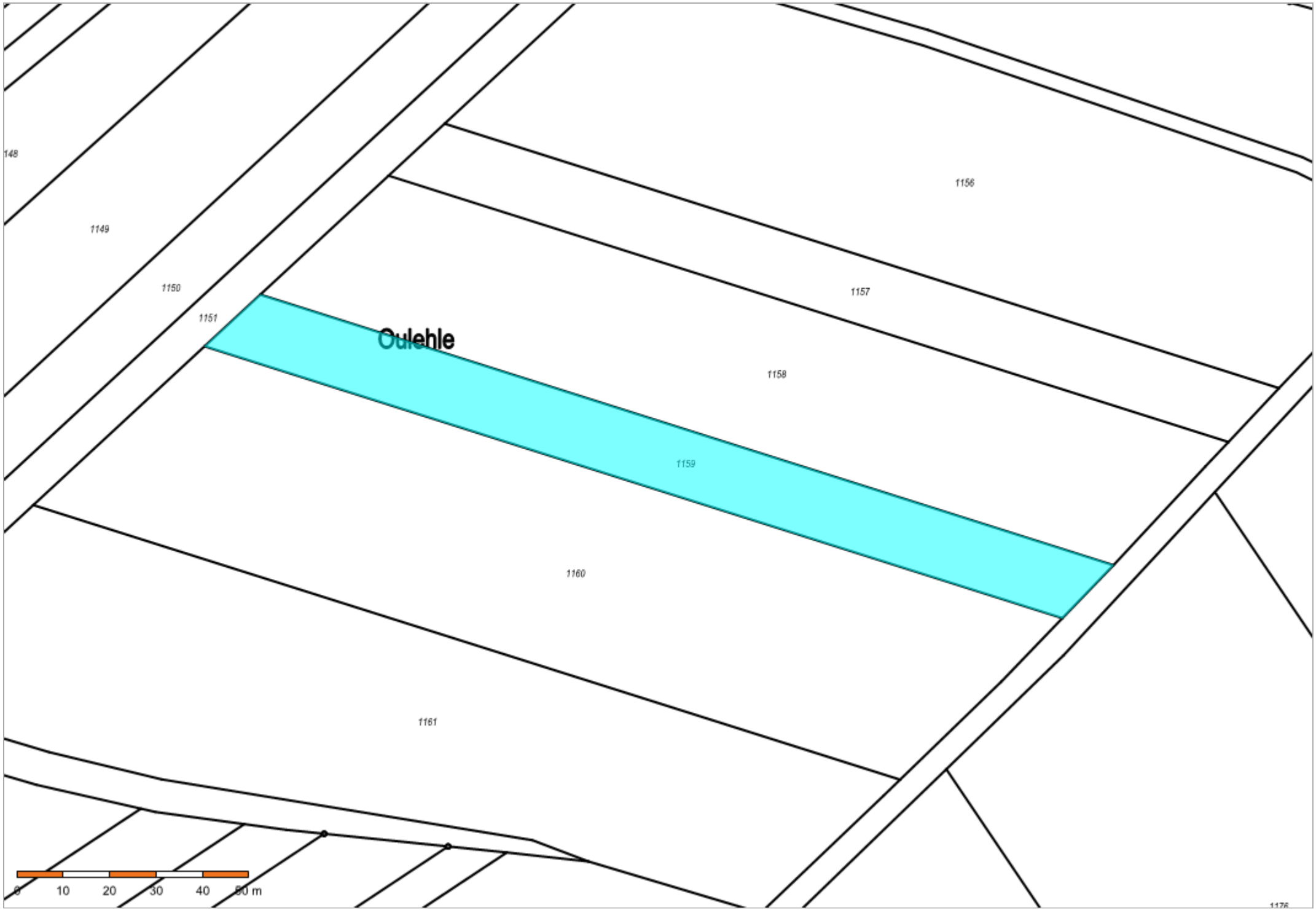
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1159	**31951**	**2743**

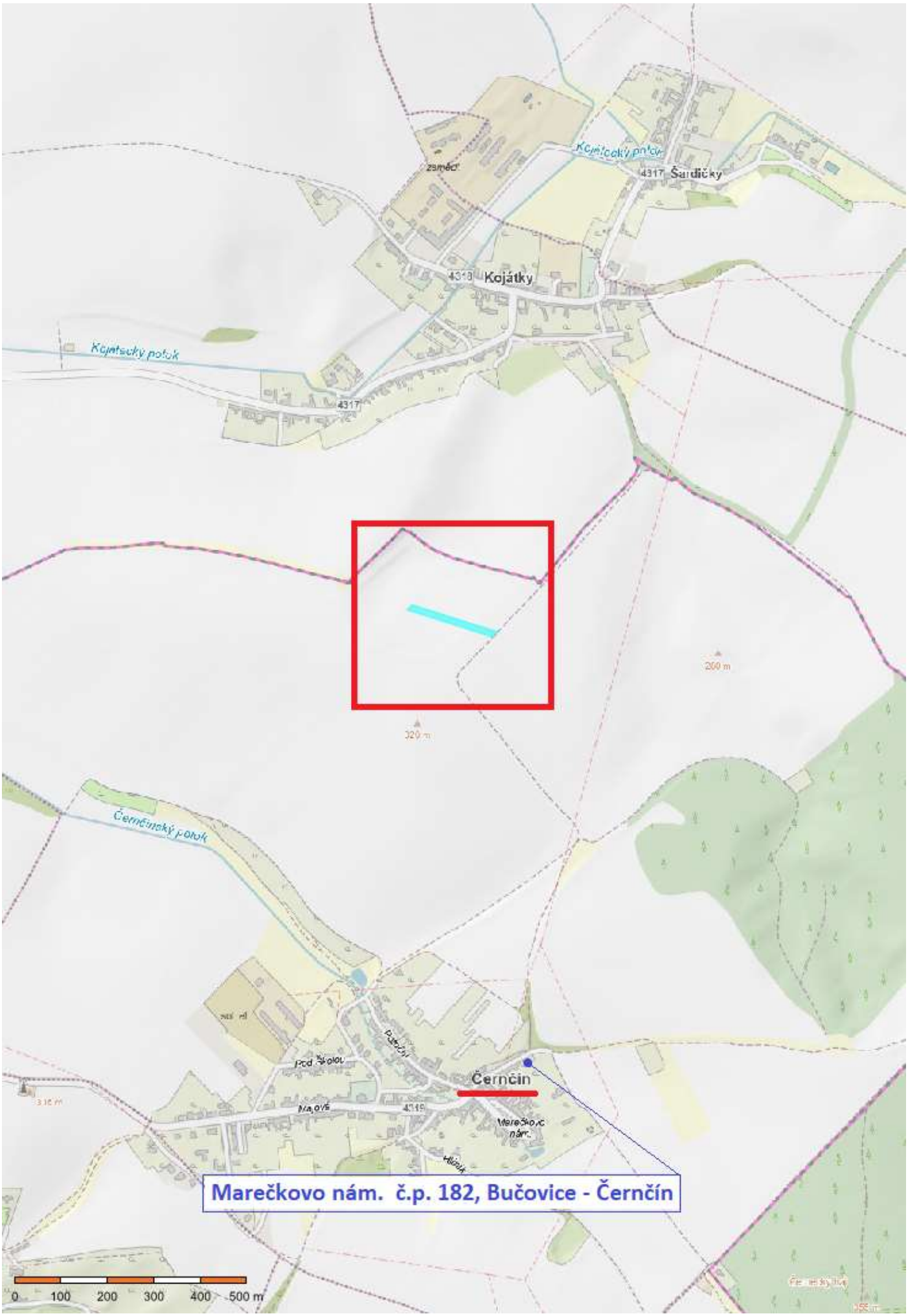
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.05.2026 14:12:11*
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/.


148
1149
1150
1151
Oulehle
1156
1157
1158
1159
1160
1161
0 10 20 30 40 50 m


Dutehle
0
20
40
60
80
100 m


Kojátky
Šardičky
Černčín
Marečkovo nám. č.p. 182, Bučovice - Černčín
0 100 200 300 400 500 m







