

sp.zn. 193 EX 80/23, 193 EX 924/23

TITULNÍ STRANA

Znalecký posudek

pol. č. 060588/2026 (zn. 5347)



pohled ze silnice k pozemku p.č. 2176, k.ú. Žlutava

Znalec:**Ing. Zbyněk Domanský**

Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín, IČ 64463389

z.domansky@gmail.com, www.1url.cz/@domanskytel: **731402122**, IDDS znalce: 32gtucz, IDDS: fwbkes2**Obor / Odvětví / Specializace:**1) Ekonomika / Ceny a odhady / Nemovitosti2) Stavebnictví / Stavby obytné3) Stavebnictví / Stavby průmyslové

Znalecký posudek je podán v oboru / odvětví / specializaci podle bodu 1).

Zadavatel:

JUDr. Eva Koutníková, Exekutorský úřad Znojmo,

Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo, IČ 02975122

Předmět znaleckého posudku, vlastnické a evidenční údaje:

Stanovení obvyklé ceny podle odborné otázky zadavatele (strana 3); nemovité věci jsou aktuálně zapsány v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec a katastrální území **Napajedla** na listu vlastnictví č. **1843** a obec a katastrální území **Žlutava** na listech vlastnictví č. **987** a č. **1403** pro podílové spoluvlastníky, mj. pro:

Železník Jaroslav, č.p. 271, 76361 Žlutava, identifikátor 960819/4464

Vyhotovení:

1x v elektronické podobě:

*formát PDF/A s kvalifikovaným elektronickým podpisem
a kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem*

Počet stran:**22** (bez přílohy 21 stran)

Obsah znaleckého posudku (seznam kapitol a příloh) je uveden na straně 2.

Datum zpracování:

24.7.2026

Preambule

- JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka Exekutorského úřadu Znojmo, mě ustanovila znalcem v oboru ekonomika, obory odvětví specializace: ekonomika ceny a odhady nemovitostí.
- Zpracování znaleckého posudku objednal zadavatel jako orgán veřejné moci.
- Bylo dohodnuto, že originál znaleckého posudku bude podán v elektronické podobě.

Poznámky:

- *Upřesňující poznámky znalce jsou obvykle psány kurzívou.*
- *Významnější skutečnosti podle názoru znalce jsou v textu zvýrazněny podtržením slov.*

Obsah znaleckého posudku

TITULNÍ STRANA	strana 1
Preambule Obsah znaleckého posudku	strana 2
1. <u>Zadání znaleckého posudku</u>	strana 3
1.1. Odborná otázka zadavatele	
1.2. Účel znaleckého posudku	
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	
2. Výčet podkladů	strana 4
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	
2.3. Věrohodnost zdroje dat	
3. Nález	strana 5
3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat	
3.2. Popis postupu při zpracování dat	
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	
3.4. Všeobecný popis předmětu posudku	
3.5. Všeobecné místopisné a technické údaje	
3.6. Podrobný popis předmětu posudku	(strana 6)
4. Posudek	strana 12
4.1. Popis postupu při analýze dat	
4.2. Výsledky analýzy dat	
4.3. Ocenění předmětu posudku	(strana 12)
5. Odůvodnění	strana 18
5.1. Interpretace výsledků analýzy	
5.2. Kontrola postupu	
6. <u>Závěr</u>	strana 19
6.1. Citace zadané odborné otázky	
6.2. Odpověď	(strana 19)
6.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	
POSLEDNÍ STRANA	strana 21
Prohlášení Znalecká doložka Otisk znalecké pečeti Datum a podpis <i>Copyright</i>	
PŘÍLOHY	strana 21
1) Citace ze souvisejících právních předpisů	

1 Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Zadavatel požaduje formou znaleckého posudku provést k aktuálnímu datu, podle stavu k témuž datu:

1)

Stanovení obvyklé ceny „předmětu posudku“ (a to pro každé LV zvlášť), kterým jsou spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech zapsané v katastru nemovitostí pro okres Zlín,

obec a katastrální území **Napajedla** na listu vlastnictví č. **1843** (podíl **id. 1/20**) takto:

- pozemek **p.č. 6010/1**, trvalý travní porost, 60 m²
- pozemek **p.č. 6047/21**, orná půda, 1828 m²
- pozemek **p.č. 7427/10**, trvalý travní porost, 4498 m²
- pozemek **p.č. 7427/24**, ostatní plocha / jiná plocha, 68 m²

obec a katastrální území **Žlutava** na listu vlastnictví č. **987** (podíl **id. 1/60**) takto:

- pozemek **p.č. 2176**, orná půda, 6113 m²
- pozemek **p.č. 2604**, trvalý travní porost, 7784 m²

obec a katastrální území **Žlutava** na listu vlastnictví č. **1403** (podíl **id. 1/60**) takto:

- pozemek **p.č. 2363**, orná půda, 2485 m²
- pozemek **p.č. 2391**, orná půda, 3755 m²

Celková plocha pozemků dále také jako „řešená plocha“.

1.2 Účel znaleckého posudku

- Znalecký posudek může být použit:
(1) K řízení o k uspokojení pohledávky

oprávněného

Serraghis Loan Management Ltd., se sídlem Strovolou č.p. 236, Strovolos, PSČ: 2048, Reg. číslo: HE 257931,
práv. zast. advokátem Mgr. Petr Slepíčka, advokát, č. registrace ČAK 12903,
se sídlem Karla Engliše 3221/2, Praha, PSČ: 150 00, IČ: 71347305

proti povinnému

Jaroslav Železník, bytem Žlutava č.p. 271, Žlutava, PSČ: 763 61, RČ: 960819/4464

Upozornění znalce:

Použití znaleckého posudku pro jiný účel než účel (1) je nutné nejdříve se mnou jako jeho zpracovatelem zkonzultovat a písemně odsouhlasit.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít podle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

- Zadavatel ke splnění znaleckého úkolu poskytl znalci podklady a informace týkající se Předmětu posudku (viz Zadání znaleckého posudku a kapitola Výčet podkladů).

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly mně poskytnuty podklady a informace od zadavatele, které se vztahují k Předmětu posudku. Tyto jsem doplnil vlastními úkony a zajištěnými podklady (viz kapitola 2.2).

Pro samotné ocenění jsem studoval a příp. použil údaje z vlastního znaleckého a expertního archívu, informace z katastru nemovitostí ve webových aplikacích cuzk.cz, realitních portálů a databázových a oceňovacích systémů.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Věřohodnost převzatých podkladů a informací negarantuji – podrobněji viz kapitola 2.3.

Podklady a informace poskytnuté zadavatelem:

- 1) Usnesení JUDr. Evy Koutníkové, soudní exekutorky Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX 80/23-117 ze dne 11.3.2026.
Obsahuje mj. zadání znaleckého posudku.
- 2) Výpisy z katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec a katastrální území Napajedla, list vlastnictví č. 1843, katastrální území Žlutava, list vlastnictví č. 987, katastrální území Žlutava, list vlastnictví č. 1403, prokazující stav evidovaný k datu 4.3.2026.

Podklady a informace zajištěné znalcem:

- 3) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webovém portálu nahlizenidokn.cuzk.cz.
- 4) Informace z portálů mapy.com, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 5) Úplné znění Územního plánu Napajedla po vydání Změny č. 1A1, zpracování z data 6/2022, datum nabytí účinnosti poslední změny dne 11.8.2022.
- 6) Úplné znění Územního plánu Žlutava po vydání Změny č. 3, zpracování z data 8/2025, datum nabytí účinnosti poslední změny dne 11.8.2025.
- 7) Malý lexikon obcí 2025, vydal Český statistický úřad dne 15.12.2025.
- 8) Vlastní znalecký a expertní archív vč. databáze DOMING.
- 9) Databázové a oceňovací systémy INEM, VALUO, CeMap a REAS pro znalce, odhadce, bankovní a realitní sektor.
- 10) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 12) Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
- 13) Vyhláška MSpr ČR č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- 15) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění (poslední novela – vyhláška č. 523/2025 Sb.).

2.3 Věrohodnost zdroje dat

U poskytnutých podkladů a informací jsem po převzetí provedl jejich formální kontrolu. Nepřebírám žádnou odpovědnost za jejich pravdivost, správnost a úplnost. Poskytnutí podkladů a informací konstatuji, automaticky se však s jejich obsahem neztotožňuji. Použil jsem dále ty (celý obsah nebo jeho části), které jsem po vlastním prověření vyhodnotil, že jsou pro zpracování znaleckého posudku relevantní.

Tyto převzaté podklady a informace jsem doplnil informacemi z veřejných úředních zdrojů a odborných materiálů a předpisů, u nichž se jedná o zdroje v principu věrohodné, případně také obhlídkou skutečností při místním šetření.

3 **Nález**

3.1 Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Základem pro zpracování znaleckého posudku bylo znění jeho zadání. K tomu mně byly zadavatelem poskytnuty podklady, doplněné o další informace. Ty jsem vlastním sběrem doplnil o informace z veřejných úředních zdrojů a odborných materiálů a předpisů, případně také vykonáním místního šetření. Následovalo samotné zpracování znaleckého posudku.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Po vyhodnocení „Zadání znaleckého posudku“ a sebraných podkladů a informací jsem se věnoval splnění zadání zejména v kapitolách:

- formou popisu předmětu posudku v kapitole: **3 – Nález**
 - 3.4 – Všeobecný popis předmětu posudku,
 - 3.5 – Všeobecné místopisné a technické údaje,
 - 3.6 – Podrobný popis předmětu posudku,
- formou posouzení předmětu posudku v kapitole: **4 – Posudek**
počínaje kapitolou:
 - 4.3 – Ocenění předmětu posudku,
- formou shrnutí výsledků posudku v kapitole: **6 – Závěr**
 - 6.2 – Odpověď (na zadané odborné otázky).

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výčet sebraných dat je obsažen zejména v kapitole:
 - 2.2 – Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.
- Výčet vytvořených dat je obsažen zejména v kapitolách:
 - 3.4 – Všeobecný popis předmětu posudku,
 - 3.5 – Všeobecné místopisné a technické údaje,
 - 3.6 – Podrobný popis předmětu posudku,
- Vlastnické a evidenční údaje jsou uvedeny na titulní straně.

3.4 Všeobecný popis předmětu posudku

Soubor oceňovaných nemovitostí:

1. Zemědělské plochy

3.5 Všeobecné místopisné a technické údaje

Město Napajedla leží 14 km západně od města Zlín (vzdálenost centrum - centrum) na dálnici D55 a silnici I. třídy č. 55. Je zde železniční spojení. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2025 má celkem 7 043 obyvatel. V obci možnost je napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Obec Žlutava leží 17 km západně od města Zlín (vzdálenost centrum - centrum) na silnici III. třídy. Není zde železniční spojení. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2025 má celkem 1 172 obyvatel. V obci možnost je napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Všechny oceňované pozemky se nachází mimo souvisle zastavěného území města Napajedla a obce Žlutava. Přesná poloha je znázorněna níže na snímcích z katastrální mapy.

3.6 Podrobný popis předmětu posudku

3.6.1 Pozemky

Katastr nemovitostí – k.ú. Napajedla, LV č. 1843 – podíl id. 1/20:

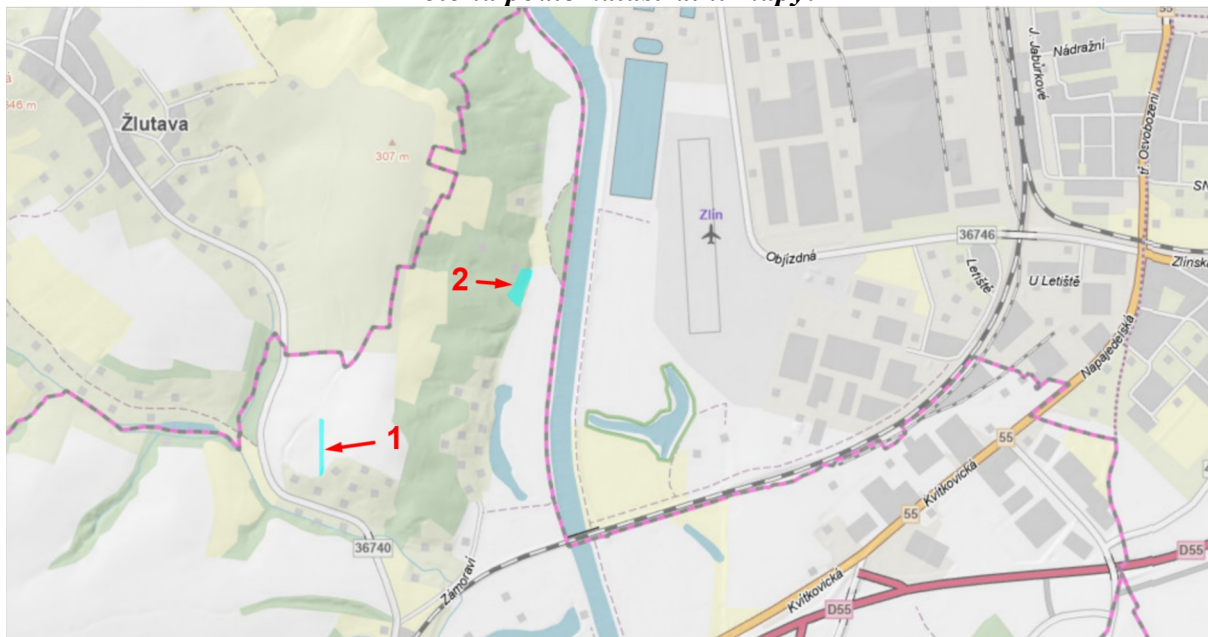
<i>parc.č.</i>	<i>(m²)</i>	<i>druh a využití podle KN</i>	<i>stavba jako součást</i>
6010/1	60	trvalý travní porost	bez zápisu
6047/21	1828	orná půda	bez zápisu
7427/10	4498	trvalý travní porost	bez zápisu
7427/24	68	ostatní plocha / jiná plocha	bez zápisu
	6454		

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
- Zahájení exekuce - Železník Jaroslav.

Poloha podle katastrální mapy:

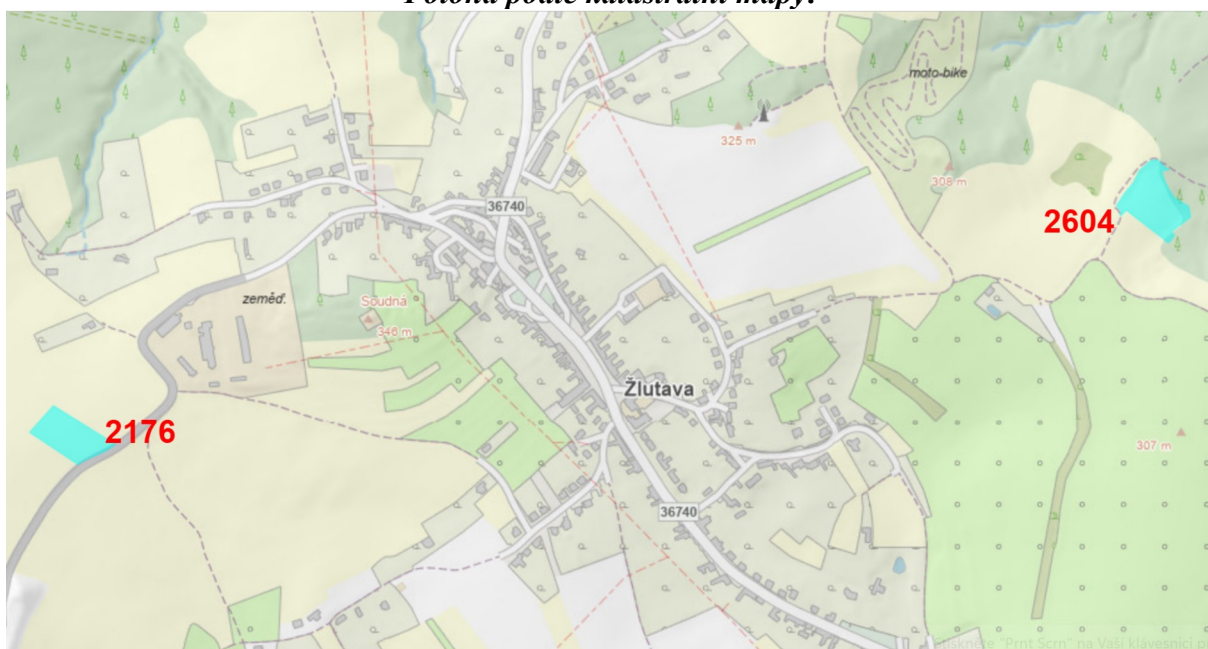
Poloha 1 – pozemky p.č. 6010/1, 6047/21

Poloha 2 – pozemky p.č. 7427/10, 7427/24

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 987 – podíl id. 1/60:

parc.č.	(m ²)	druh a využití podle KN	stavba jako součást
2176	6113	orná půda	bez zápisu
2604	7784	trvalý travní porost	bez zápisu
	13897		

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy stejně jako u k.ú. Napajedla, LV č. 1843.

Poloha podle katastrální mapy:

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 1403 – podíl id. 1/60:

parc.č.	(m ²)	druh a využití podle KN	stavba jako součást
2363	2485	orná půda	bez zápisu
2391	3755	orná půda	bez zápisu
	6240		

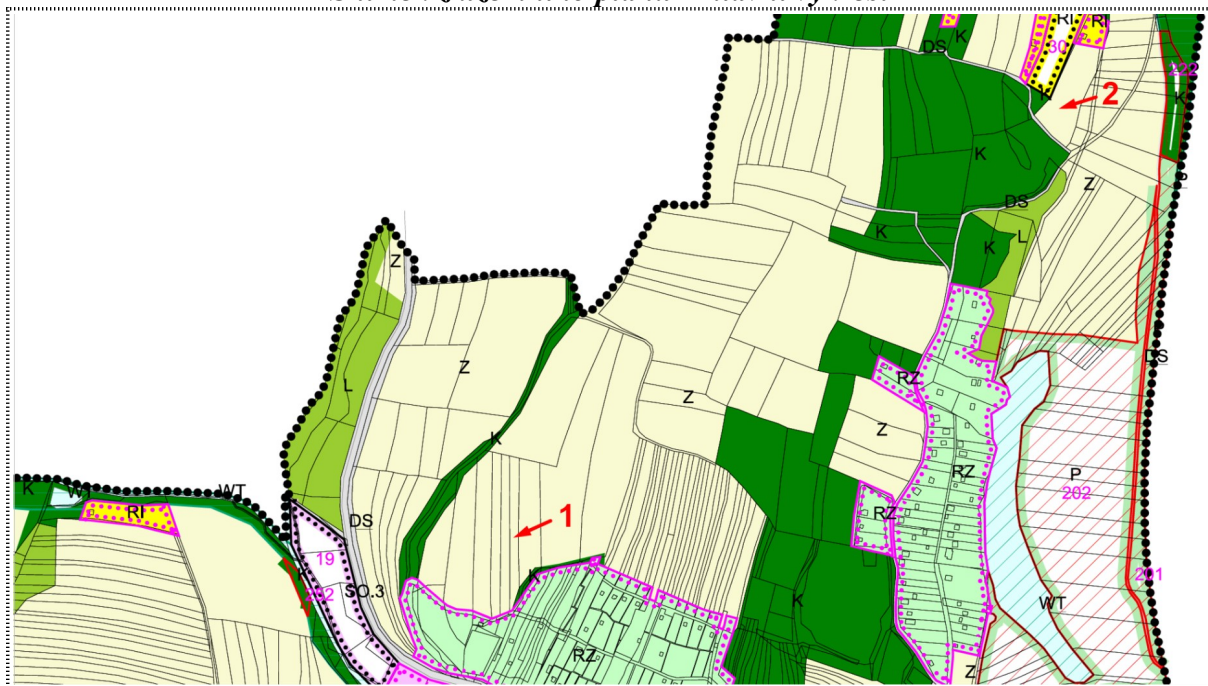
Omezení vlastnického práva a jiné zápisy stejně jako u k.ú. Napajedla, LV č. 1843.

Poloha podle katastrální mapy:



Územní plán Napajedla:

Snímek z územního plánu – hlavní výkres:



Poloha 1 – pozemky p.č. 6010/1, 6047/21

Poloha 2 – pozemky p.č. 7427/10, 7427/24

Zastavěnost, zastavitelnost:

- Řešená plocha je zcela mimo zastavěné i zastavitelné území obce.

Funkční využitelnost:

- Řešená plocha je zcela ve stavové funkční ploše **Z**: Plochy zemědělské.

*Podmínky pro využití funkční plochy **Z** podle textové části:*

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - Z

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

- plochy sloužící k zemědělskému obhospodařování na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

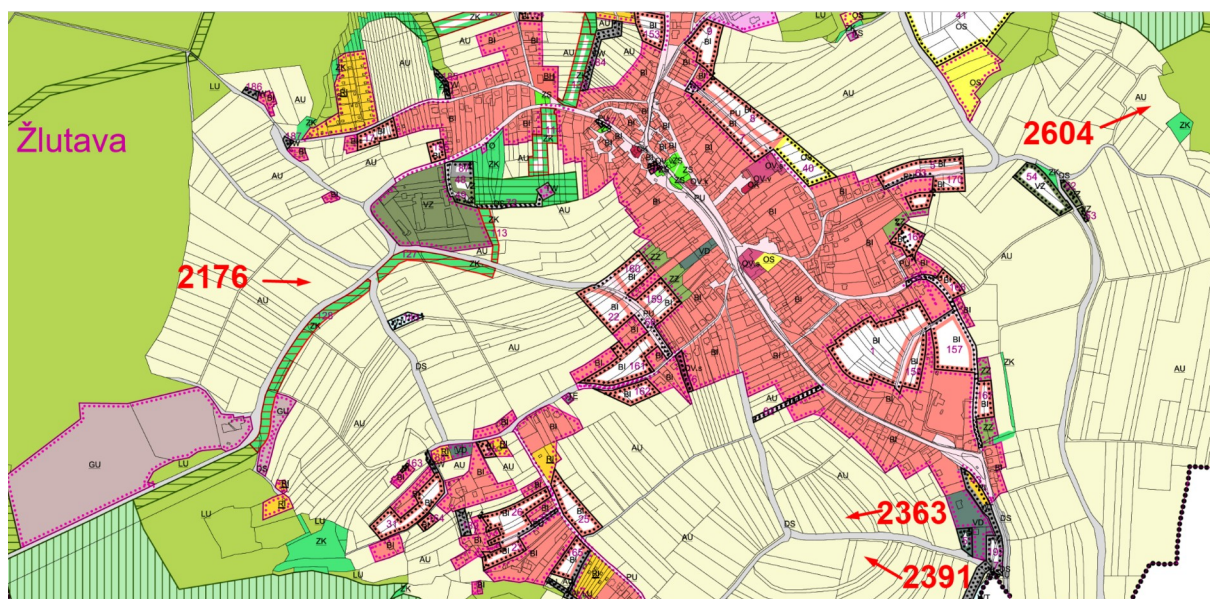
- pozemky staveb a zařízení sloužících k ochraně před vodní a větrnou erozí
- výsadba liniové a rozptýlené zeleně
- protierozní opatření
- dopravní infrastruktura - účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- technická infrastruktura sloužící potřebám zemědělského obhospodařování
- pozemky staveb vodních a vodohospodářských
- pozemky staveb a zařízení sloužících ochraně přírody a krajiny
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející se zemědělskou výrobou

Územní plán Žlutava:

Snímek z územního plánu – hlavní výkres:



Zastavěnost, zastavitelnost:

- Řešená plocha je zcela mimo zastavěné i zastavitelné území obce.

Funkční využitelnost:

- Řešená plocha je zcela ve stavové funkční ploše **AU**: Plochy zemědělské.

Podmínky pro využití funkční plochy Z podle textové části:

Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zemědělské
KÓD dle podrobnějšího členění území	AU - ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití	Plochy určené k produkci zemědělských plodin.
Přípustné využití	Pozemky zemědělského půdního fondu, přístřešky pro zemědělské využití, dopravní a technická infrastruktura. Protierozní opatření, výstavba poldrů a retenčních prostorů.
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona	Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona – pro zemědělství s výjimkou přístřešků pro zemědělské využití, lesnictví, těžbu nerostů. Stavby snižující prostupnost krajiny formou oplocení, s výjimkou pasteveckých ohrad. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	Přístřešky pro zemědělské využití o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, do 40 m ² a do 4 m výšky.

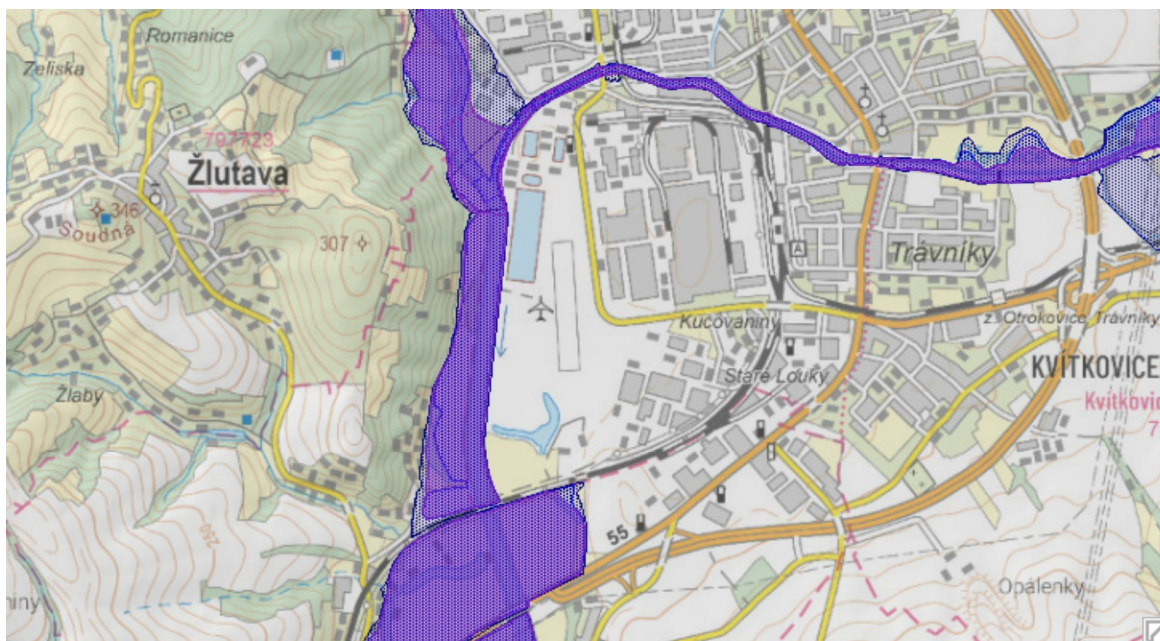
Způsob využití ve skutečnosti, výroky o souladu s KN a ÚP:

- Řešená plocha slouží jako zemědělsky užívané plochy.
- V řešené ploše se nevyskytují žádné stavby (budovy) ani významnější venkovní úpravy či trvalé porosty.
- Pozemky jsou z hlediska polohy roztroušené. Netvoří jednotný funkční celek s nějakou hlavní stavbou ke společnému účelu využití.
- Řešená plocha je užívána v souladu s jejím zápisem v katastru nemovitostí.
- Řešená plocha je užívána v souladu s jejím zařazením v územním plánu.

Základní charakteristiky včetně vyhodnocení rizik:

- Řešená plocha je převážně ve svažitém terénu.
- Celková výměra a tvar řešené plochy je pro daný způsob využití (zemědělské hospodaření v lánu se sousedními pozemky) vyhovující.
- Technická infrastruktura (IS): Není podstatný parametr.
- Dopravní přístup: Přístup k řešené ploše je po zaužívaných cestách a po sousedních pozemcích.

- Podle povodňové mapy je řešená plocha mimo záplavová území (s tím, že pozemky p.č. 7427/10, 7427/24 jsou těsně vedle hranice záplavového území podél řeky Moravy).



- **Rozvojové možnosti:**
V řešené ploše nelze dosáhnout úředního povolení k umístění staveb (budov).

3.6.2 Hlavní stavba

Předmět posudku nezahrnuje hlavní stavbu.

3.6.3 Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalý porost

Předmět posudku nezahrnuje vedlejší stavby a venkovní úpravy. Vyskytující se trvalý porost nemá významný vliv na tržní hodnotu Předmětu posudku.

3.6.4 Omezení vlastnického práva a jiné zápisy, závazky vůči jiným subjektům

Katastr nemovitostí:

1. Předmět posudku není zatížen omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, věcných břemen, zástavních a předkupních práv, exekučních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vlastnického vztahu mezi pozemky a stavbou apod.
2. K Předmětu posudku není uzavřen obtížně vypověditelný smluvní nájemní vztah.

4 Posudek

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Zákonné oceňovací předpisy

Zadáním znaleckého posudku je určit **cenu obvyklou** u Předmětu posudku. Základní definice ceny obvyklé v právních předpisech uvádím na straně 3 tohoto znaleckého posudku.

Účel tohoto znaleckého posudku (viz kapitola 1.2) není zahrnut mezi účely stanovené zvláštními předpisy ve smyslu § 1 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Použití tohoto zákona tedy při ocenění tímto znaleckým posudkem není povinné. Tento zákon při ocenění využiji nezávazně jako jeden z inspirativních vzorů. Při ocenění se přednostně řídím ustanovením § 28 odst. 5 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (viz citace nahoře na straně 4 tohoto znaleckého posudku).

4.1.2 Použitá metoda ocenění

Při zpracování tržního ocenění se řídím příslušnými právními předpisy a postupuji v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy znaleckého oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovitosti, přičemž volím nejefektivnější přístup k dosažení cíle.

Porovnávací metoda, kterou dále použiji, je podle oceňovacích předpisů a standardů a odborné literatury pro určení **ceny obvyklé** v případě existence dostatečného počtu vhodných srovnávacích objektů nejvhodnější a nejuznávanější metodou.

4.2 Výsledky analýzy dat

Výsledkům analýzy a současně posouzení dat jsou věnovány další kapitoly počínaje č. 4.3.

4.3 Ocenění předmětu posudku: Zemědělská plocha

4.3.1 ODHAD OBVYKLÉ CENY

V případě, kdy jsou předmětem ocenění pozemky, je vhodnější porovnávat jednotkové kupní ceny (Kč/m²).

4.3.1.1 Tržní charakteristiky Předmětu posudku pro porovnání

Hlavním cenotvorným faktorem u pozemků je posouzení míry uskutečnitelnosti stavebních záměrů, tedy jejich stavebního rozvoje. U řešené plochy však výstavba významných budov (vyjma doplňkových účelových staveb pro zemědělství – viz textová část územního plánu) není možná.

Společně pro všechny pozemky:

Nestavební plochy bez rozvojových stavebních možností (roztroušené plochy – každá ve své poloze s výměrou v relaci 2000 až 8000 m²). Dopravní přístup v součinnosti se sousedními pozemky. Možnosti napojení na základní inženýrské sítě nejsou podstatné. Slouží jako zemědělsky užívané plochy. Poloha mimo souvislou zástavbu v prostoru mezi městem Napajedla a obcí Žlutava.

– pozitivita:

- Poloha v blízkosti měst Napajedla a Otrokovice.

– negativa jako faktické závady:

- Nejedná se o ucelenou plochu.
- Většina řešené plochy není přímo přístupná z veřejných komunikací.
- Plochy bez stavebního rozvojového potenciálu.

– negativa jako právní závady:

- Bez závažných právních závad, které je nutné zohlednit (viz kapitola 3.6.4).

4.3.1.2 Srovnávací záznamy**Analýza údajů z databázových a oceňovacích systémů INEM a VALUO (úplatné služby):**

Prověřil jsem možnosti srovnávacích záznamů, které evidují a poskytují údaje z realitního trhu (včetně realitního portálu S-Reality) tak, že dochází k průběžnému sledování realitní nabídky po celou dobu jejího zveřejnění až do okamžiku stažení. Tím se vytváří kvalitní podklad pro simulaci reálných kupních a nájemních cen.

Jako nejkvalitnější zdroj informací pro porovnávání jsem vyhodnotil databázový a oceňovací systém INEM při zadání vyhledávání srovnávacích záznamů s následujícími parametry:

- Typ nemovitosti: Pozemek
- Období: od 23.01.2026 do 23.07.2026
- Lokalita hledané nemovitosti: Žlutava, okres Zlín
- Hledat v okolí: 5 km
- Plocha pozemku: od 2000 m² do 8000 m²
- Typ pozemku: zemědělský pozemek
- Typ nabídky: Prodej

Při výběru jsem preferoval zemědělské pozemky s obdobnou polohou a výměrou.

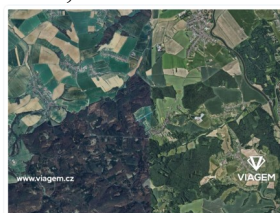
Příklady evidované nabídky zemědělských pozemků ze systému INEM
(řazeno vzestupně podle jednotkové ceny):

Pozemek, 3051 m², Napajedla, okres Zlín, Cena: 89 852 Kč / 29,45 Kč/m²*** Realitní nabídka:**

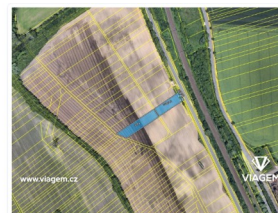
Kvalitní orná půda – pozemky se 100% vlastnictvím bez spoluvlastníků. Pozemky v katastrálním území Napajedla: - parc. č. 4013/35 - výměra 1016 m² - parc. č. 4013/36 - výměra 2035 m².

Pozemek, 2554 m², Žlutava, okres Zlín, Cena: 75 477 Kč / 29,55 Kč/m²*** Realitní nabídka:**

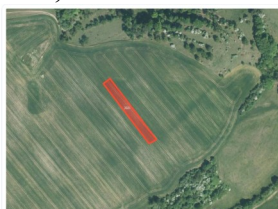
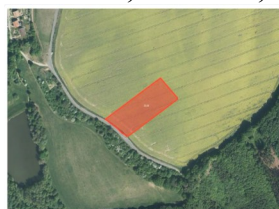
Orná půda o celkové výměře 5108 m². parc.č. 870/5, k.ú. Žlutava, 478 m², podíl 0.5, (239 m²) parc.č. 1911, k.ú. Žlutava, 3367 m², podíl 0.5, (1683.50 m²) parc.č. 1927, k.ú. Žlutava, 1263 m², podíl 0.5, (631.50 m²). Tři parcely o této celkové rozloze představují standardní zemědělskou plochu, kterou lze využít pro pachtovní vztahy nebo k rozšíření vlastního hospodaření v dané lokalitě. Pozemky jsou vedeny jako orná půda a jejich výměra přesahující pět tisíc metrů čtverečních umožňuje bezproblémové praktické využití.

Pozemek, 2233 m², Nová Dědina, okres Kroměříž, Cena: 71 765 Kč / 32,14 Kč/m²*** Realitní nabídka:**

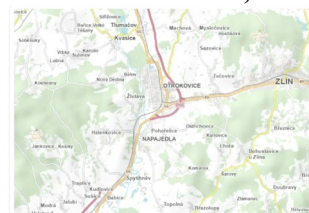
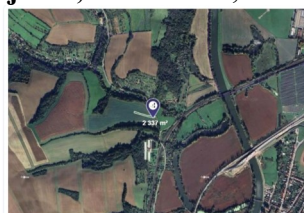
Pozemky v katastrálním území Nová Dědina: - parc.č. 975/21 - výměra 175 m² - parc.č. 102/15 - výměra 7497 m² - parc.č. 181/2 - výměra 7006 m² - parc.č. 141 - výměra 1780 m² - parc.č. 1144 - výměra 793 m² - parc.č. 105/16 - výměra 129 m² - parc.č. 1145 - výměra 1932 m². Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR: - parc.č. 975/21 - výměra 175 m² - hospodařící Zemědělský podnik Kvasicko, a.s. hospodaří na 175 m² - parc.č. 102/15 - výměra 7497 m² - hospodařící Zemědělský podnik Kvasicko, a. s. hospodaří na 7251 m² - parc. č. 181/2 - výměra 7 006 m² - hospodařící Zemědělský podnik Kvasicko, a.s. hospodaří na 6216 m² - parc.č. 141 - výměra 1780 m² - hospodařící Zemědělský podnik Kvasicko, a.s. hospodaří na 708 m² - parc.č. 105/16 - výměra 129 m² - hospodařící Zemědělský podnik Kvasicko, a.s. hospodaří na 129 m².

Pozemek, 3552 m², Tlumačov, okres Zlín, Cena: 128 227 Kč / 36,10 Kč/m²*** Realitní nabídka:**

Orná půda o celkové výměře 3552 m², parc.č. 2228/49, k.ú. Tlumačov na Moravě, 104 m², parc.č. 2228/51, k.ú. Tlumačov na Moravě, 34 m², parc.č. 2228/112, k.ú. Tlumačov na Moravě, 1 18 m², parc.č. 2294, k.ú. Tlumačov na Moravě, 2096 m². Čtyři parcely o této celkové rozloze představují standardní výměru, kterou lze dobře využít pro pachtovní smlouvu nebo jako součást vlastního hospodaření.

Pozemek, 3383 m², Lubná, okres Kroměříž, Cena: 135 320 Kč / 40,00 Kč/m²*** Realitní nabídka:**

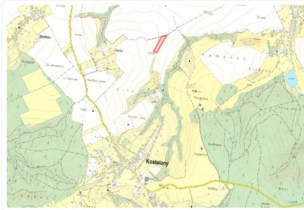
Vlastnictví na zemědělských pozemcích v katastrálním území Lubná u Kroměříže. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 291 a tvoří je tyto parcely: parc.č. 3221 - orná půda parc.č. 3318 - orná půda. Celková výměra pozemků činí 10148 m², z toho k prodeji je vlastnictví odpovídající 3383 m². Obě parcely mají praktický tvar, který umožňuje efektivní zemědělské využití, a zároveň je k nim zajištěn přístup, což je významný benefit z hlediska dlouhodobé obhospodařovatelnosti i hodnoty. Pozemky jsou aktuálně zatíženy pachtovní smlouvou s krátkou výpovědní lhůtou, což poskytuje budoucímu vlastníkovi vyšší flexibilitu - ať už pro další pachtovní nastavení, nebo vlastní záměry s pozemky.

Pozemek, 2337 m², Napajedla, okres Zlín, Cena: 94 000 Kč / 40,22 Kč/m²*** Realizovaný prodej:**

Kupní cena	94 000 Kč
Právní účinky dne	25.03.2026
Číslo řízení	V-2670/2026-705

k.ú. Napajedla LV č. 6986 o výměře 2337 m² • Parcela č. 5705/10 - o výměře 2312 m² (Orná půda) • Parcela č. 6368/6 - o výměře 25 m² (Ostatní plocha). Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky Zlínského kraje.

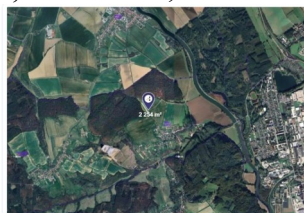
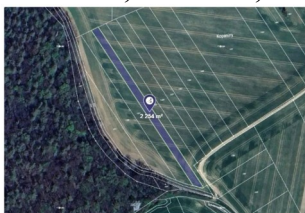
Pozemek, 6261 m², Kostelany, okres Kroměříž, Cena: 269 223 Kč / 43,00 Kč/m²



* Realitní nabídka:

Orná půda ve výlučném vlastnictví. Katastrální území Kostelany, celková výměra 6261 m² -> parc.č. 504/18 (LV 510) -> bonita vyšší než průměr KÚ - nadstandardní kvalita půdy v lokalitě -> výlučné vlastnictví - potenciál sjednocení majetku a plná kontrola nad pozemkem -> třída ochrany 3-4 - snazší přeměna na nezemědělskou půdu -> zajištěn přístup - bezproblémová dostupnost.

Pozemek, 2254 m², Bělov, okres Zlín, Cena: 97 000 Kč / 43,03 Kč/m²



* Realitní nabídka:

k.ú. Bělov LV č. 506 o výměře 2254 m² • Parcela č. 1454 - o výměře 2254 m² (Orná půda) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky obce a kraje.

4.3.1.3 Odhad adekvátní kupní ceny

Přepočet – odhadovaná adekvátní jednotková kupní cena:

(v případě realitní nabídky upraveno redukčním koeficientem zdroje Kz)

Napajedla	29,45*0,9 =	26,51 Kč/m²
Žlutava	29,55*0,9 =	26,60 Kč/m²
Nová Dědina	32,14*0,9 =	28,93 Kč/m²
Tlumačov	36,10*0,9 =	32,49 Kč/m²
Lubná	40,00*0,9 =	36,00 Kč/m²
Napajedla	40,22*1,0 =	40,22 Kč/m²
Kostelany	43,00*0,9 =	38,70 Kč/m²
Bělov	43,03*0,9 =	38,73 Kč/m²

Z uvedených srovnávacích záznamů z profesní nemovitostní databáze plyne, že obchodované ceny zemědělských ploch v okolí města Napajedla se v období posledního roku pohybovaly v cenovém rozmezí asi **26 – 40,- Kč/m²**.

Aritmetický průměr z použitých srovnávacích vzorků činí:

$(26,51+26,60+28,93+32,49+36,00+40,22+38,70+38,73)/8 =$ **33,52 Kč/m²**

Katastr nemovitostí – k.ú. Napajedla, LV č. 1843 – podíl id. 1/20:***Adekvátní kupní cena na úrovni obvyklé ceny bez závad:***

Celková výměra: **6454 m²**
Adekvátní jednotková kupní cena **33,52 Kč/m²**

Celková adekvátní kupní cena činí: $6454 \cdot 33,52 = 216338,08$ Kč

Adekvátní kupní cena podílu id. 1/20 činí:
 $KC1 = 216338,08/20 = 10816,90$ Kč, po zaokrouhlení **10 817,- Kč**

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 987 – podíl id. 1/60:***Adekvátní kupní cena na úrovni obvyklé ceny bez závad:***

Celková výměra: **13897 m²**
Adekvátní jednotková kupní cena **33,52 Kč/m²**

Celková adekvátní kupní cena činí: $13897 \cdot 33,52 = 465827,44$ Kč

Adekvátní kupní cena podílu id. 1/60 činí:
 $KC2 = 465827,44/60 = 7763,79$ Kč, po zaokrouhlení **7 764,- Kč**

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 1403 – podíl id. 1/60:***Adekvátní kupní cena na úrovni obvyklé ceny bez závad:***

Celková výměra: **6240 m²**
Adekvátní jednotková kupní cena **33,52 Kč/m²**

Celková adekvátní kupní cena činí: $6240 \cdot 33,52 = 209164,80$ Kč

Adekvátní kupní cena podílu id. 1/60 činí:
 $KC3 = 209164,80/60 = 3486,08$ Kč, po zaokrouhlení **3 486,- Kč**

4.3.1.4 Odhad obvyklé ceny

V kapitole 4.3.1.1 s odkazem na podrobný popis v kapitole 3.6 jsem vyhodnotil **STCH** (specifické tržní charakteristiky) ovlivňující hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Pozitiva:

Bez nadstandardně významných pozitiv – přírážky neuplatňuji.

Specifické faktické závady:

Bez nadstandardně významných faktických závad – srážky neuplatňuji.

Specifické právní závady:

Bez potřeby zohlednění – viz údaje v kapitolách 3.6.1 (vyhodnocení rizik), 3.6.4 a 4.3.1.1 – srážky neuplatňuji.

Obvyklá cena po zohlednění specifických tržních charakteristik (STCH):**Katastr nemovitostí – k.ú. Napajedla, LV č. 1843 – podíl id. 1/20:**

$$CO1 = 10817 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = \underline{10\,817,- \text{ Kč}}$$

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 987 – podíl id. 1/60:

$$CO2 = 7764 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = \underline{7\,764,- \text{ Kč}}$$

Katastr nemovitostí – k.ú. Žlutava, LV č. 1403 – podíl id. 1/60:

$$CO3 = 3486 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = \underline{3\,486,- \text{ Kč}}$$

5 Odůvodnění

5.1 *Interpretace výsledků analýzy*

Zadáním znaleckého posudku je mj. **určit obvyklou cenu** předmětu posudku. Podstatné citace z příslušných předpisů jsem k tomu uvedl na straně 3.

Pro splnění zadaného znaleckého úkolu daným postupem jsem absolvoval sběr a analýzu relevantních dat (viz kapitola 3 – Nález) a jejich vyhodnocením jsem dospěl k výsledkům ocenění uvedeným v závěru kapitoly 4 – Posudek.

5.2 *Kontrola postupu*

Pro odhad obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou, která je k tomu nejvhodnější, je potřeba využít dostatečně početný a kvalitní vzorek srovnávacích záznamů, a to v předepsaném počtu minimálně tří relevantních srovnávacích záznamů, což jsem splnil.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadavatel požaduje formou znaleckého posudku provést k aktuálnímu datu, podle stavu k témuž datu:

1)

Stanovení obvyklé ceny „předmětu posudku“ (a to pro každé LV zvlášť), kterým jsou spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech zapsané v katastru nemovitostí pro okres Zlín,

obec a katastrální území Napajedla na listu vlastnictví č. 1843 (podíl id. 1/20) takto:

- pozemek p.č. 6010/1, trvalý travní porost, 60 m²
- pozemek p.č. 6047/21, orná půda, 1828 m²
- pozemek p.č. 7427/10, trvalý travní porost, 4498 m²
- pozemek p.č. 7427/24, ostatní plocha / jiná plocha, 68 m²

obec a katastrální území Žlutava na listu vlastnictví č. 987 (podíl id. 1/60) takto:

- pozemek p.č. 2176, orná půda, 6113 m²
- pozemek p.č. 2604, trvalý travní porost, 7784 m²

obec a katastrální území Žlutava na listu vlastnictví č. 1403 (podíl id. 1/60) takto:

- pozemek p.č. 2363, orná půda, 2485 m²
- pozemek p.č. 2391, orná půda, 3755 m²

Další podrobnosti zadání znaleckého posudku jsou uvedeny v kapitole 1.

6.2 Odpověď

Odpověď na otázku č. 1:

V kapitole 4.3.1 jsem k předmětu posudku stanovil celkovou aktuální obvyklou cenu takto:

Obvyklá cena podílu id. 1/20 na pozemcích v k.ú. Napajedla, LV č. 1843:

CO1 = 10 817,- Kč

slovy: desettisícosmsetsedmnáct korun českých

Obvyklá cena podílu id. 1/60 na pozemcích v k.ú. Žlutava, LV č. 987:

CO2 = 7 764,- Kč

slovy: sedmtisícšedmsetšedesátčtyři korun českých

Obvyklá cena podílu id. 1/60 na pozemcích v k.ú. Žlutava, LV č. 1403:

CO3 = 3 486,- Kč

slovy: třitisícečtyřistaosmdesátšest korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

- Při zpracování znaleckého posudku jsem vycházel z výše uvedených předpokladů a zejména jsem plnil nároky dané v § 28, odst. 5, Zákona č. 254/2019 Sb. (zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech).
- Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni jeho zpracování, které mohou ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Zároveň si však vyhrazuji právo změny názoru, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které by mohly změnit výsledek posouzení a které mně ke dni zpracování znaleckého posudku nebyly známy.
- V případě tržního ocenění jsem znalecký posudek zpracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto znaleckého posudku zadavateli. Za běžných podmínek lze stanovenou určenou cenu obvyklou akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné výsledek ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí.
- Tento znalecký posudek lze použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován (viz kapitola 1.2). Správnost závěru platí pro tento účel.

POSLEDNÍ STRANA

Prohlášení

- Konzultant nebyl přibrán.
- Smluvní odměna byla sjednána. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, se specializací na nemovitosti a pro obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **060588/2026** (zn. 5347).

Otisk znalecké pečetiDatum a podpis

24.7.2026

Digitálně podepsal
Ing. Zbyněk
Domanský, znalec
Datum: 2026.07.24
11:04:51 +02'00'

Ing. Zbyněk Domanský

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

PŘÍLOHA 1) – Citace ze souvisejících právních předpisů**Zákonný nárok na způsob zpracování znaleckého posudku:**

Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (účinnost od 1.1.2021, aktuální znění od 1.1.2025): § 28, odst. 5

Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru.

Definice obvyklé ceny v právních předpisech a účely, na něž se tyto předpisy vztahují:

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (účinnost od 1.1.2014, aktuální znění od 1.7.2025)

§ 492, odst. 1

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem..

§ 492, odst. 2

Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), (účinnost od 1.1.1998, aktuální znění od 1.1.2025)

§ 1, odst. 1

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁾ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

¹⁾ § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

§ 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

§ 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

§ 2, odst. 2

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách (účinnost od 1.1.1991, aktuální znění od 1.7.2025)

§ 1, odst. 1 a 2

Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb) pro tuzemský trh.

§ 2, odst. 6 (dřívější znění od 1.7.2017)

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Zákon č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty (účinnost od 1.5.2004, aktuální znění od 1.7.2025)

§ 1

Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie a upravuje daň z přidané hodnoty.

§ 36, odst. 15

Obvyklou cenou se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí celá částka, kterou by za účelem pořízení zboží nebo přijetí služby musela osoba, pro kterou se plnění uskutečnilo, nacházející se na stejném obchodním stupni, na jakém se dodání zboží nebo poskytnutí služby uskutečňuje, zaplatit v podmínkách volné hospodářské soutěže nezávislému dodavateli nebo poskytovateli v tuzemsku, aby v daném okamžiku toto zboží pořídila nebo tuto službu přijala; pokud nelze srovnatelné dodání zboží nebo poskytnutí služby zjistit, rozumí se obvyklou cenou

a) v případě zboží částka, která

1. není nižší než kupní cena daného nebo podobného zboží, nebo

2. odpovídá nákladové ceně určené k okamžiku dodání zboží, pokud nelze určit částku podle bodu 1,

b) v případě služby částka, která není nižší než výše celkových nákladů osoby povinné k dani na toto poskytnutí služby.