



EqSA

Znalecký posudek č. 013433/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 2435 a LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou,
ve spoluvlastnictví Horák Stanislav, podíl ½,
trvale bytem Mokrá 207, 664 04 Mokrá – Horákov**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 68148/24-210

V Praze dne 30. 4. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat.....	4
3 NÁLEZ	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....	5
3.2 Výčet dat	6
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou 6	
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	13
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí	14
3.3.1 Metody tržního ocenění	14
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování	14
4 POSUDEK.....	16
4.1 Popis postupu při analýze dat.....	16
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	16
4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 173 a 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.....	20
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.....	20
4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu ½ k nemovitým věcem podle cenových předpisů....	27
4.5 Výsledky analýzy dat.....	28
4.6 Zohlednění vlivu uzavřené Smlouvy o zemědělském pachtu.....	28
5 ODŮVODNĚNÍ	29
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat.....	29
5.2 Kontrola postupu znalce	29
6 ZÁVĚR	30
SEZNAM PŘÍLOH	33
POSLEDNÍ STRANA	34
ZNALCKÁ DOLOŽKA	34

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou (pozemky orné půdy parc. č. 10473 a 13302) a na LV č. 173 (pozemek orné půdy parc. č. 13638), ve vlastnictví Horák Stanislav, trvale bytem Mokrá 207, 664 04 Mokrá – Horákov, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 68148/24-210 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 5. 3. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou je po zaokrouhlení stanoven na:

31 200,00 Kč

(slovy: Třicet jedna tisíc dvě stě korun českých)

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou je po zaokrouhlení stanoven na:

159 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto padesát devět tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 34 stran textu a 24 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 30. 4. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Územní plán obce Hrušovany nad Jevišovkou <www.hrusovany.cz> pro získání informací o území;
- [3] Provedené místní šetření;
- [4] Portál Farmy.cz <www.farmy.cz> pro zjištění vývoje cen zemědělských pozemků v České republice;
- [5] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [6] Informace od Zadavatele znaleckého posudku (viz kapitola č. 2.2);

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [7] Výpis z KN na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou k datu 12. 2. 2026 (viz Příloha č. 2);
- [8] Výpis z KN na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou k datu 12. 2. 2006 (viz Příloha č. 2);
- [9] Kopie Smlouvy o zemědělském pachtu;

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [10] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [11] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [12] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [13] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [14] Skutečně realizované transakce;
- [15] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 13. 2. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Dopis se do znalecké kanceláře vrátil zpět s důvodem, že nebyl vyzvednut. Místní šetření bylo tudíž provedeno dne 5. 3. 2026 bez účasti povinného. Jelikož se jedná o veřejně přístupné pozemky nebyl s přístupem problém.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedení místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou ke dni 12. 2. 2026. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Hrušovany nad Jevišovkou
Katastrální území	698809 Hrušovany nad Jevišovkou
List vlastnictví	2435
Spoluvlastník	Horák Stanislav, trvale bytem Mokrý 207, 664 04 Mokrý-Horákov, podíl 1/2
Nemovitě věci	Pozemky orné půdy parc. č. 10473 a parc. č. 13302
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2; Změna výměr obnovou operátu; Změna číslování parcel
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Hrušovany nad Jevišovkou
Katastrální území	698809 Hrušovany nad Jevišovkou
List vlastnictví	173
Spoluvlastník	Horák Stanislav, trvale bytem Mokrý 207, 664 04 Mokrý-Horákov, podíl 1/2
Nemovitě věci	Pozemek orné půdy parc. č. 13638
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2; Změna výměr obnovou operátu;

	Změna číslování parcel
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Zadavatelem byla poskytnuta kopie Smlouvy o zemědělském pachtu
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

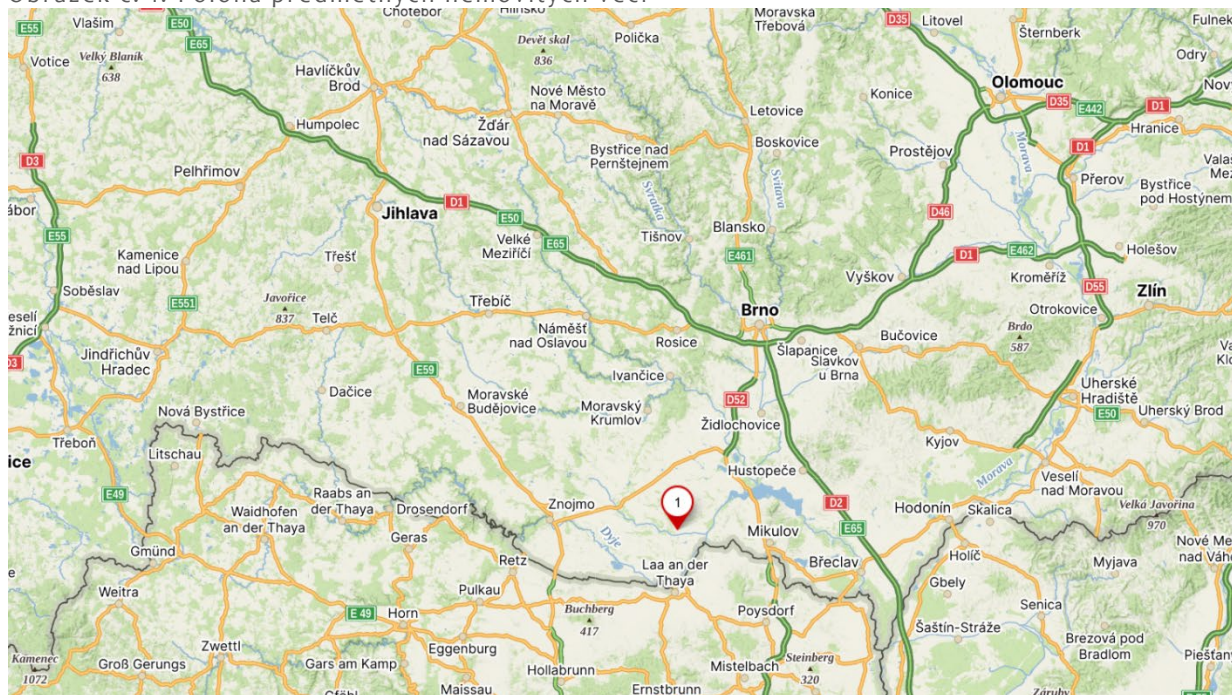
Oceňované nemovité věci představují pozemky orné půdy parc. č. 10473, 13302 a parc. č. 13638 v obci Hrušovany nad Jevišovkou v Jihomoravském kraji.

Hrušovany nad Jevišovkou jsou město v Jihomoravském kraji, v okrese Znojmo. Nachází se přibližně 26 km východně od Znojma a asi 5 km od hranic s Rakouskem, na řece Jevišovce nedaleko jejího ústí do Dyje. Město leží v nadmořské výšce 181 m n. m. a jeho katastrální výměra činí 25,30 km². Podle údajů Českého statistického úřadu k 1. 1. 2025 zde žije přibližně 3 377 obyvatel. Hrušovany nad Jevišovkou se nečlení na místní části, tvoří jedno katastrální území.

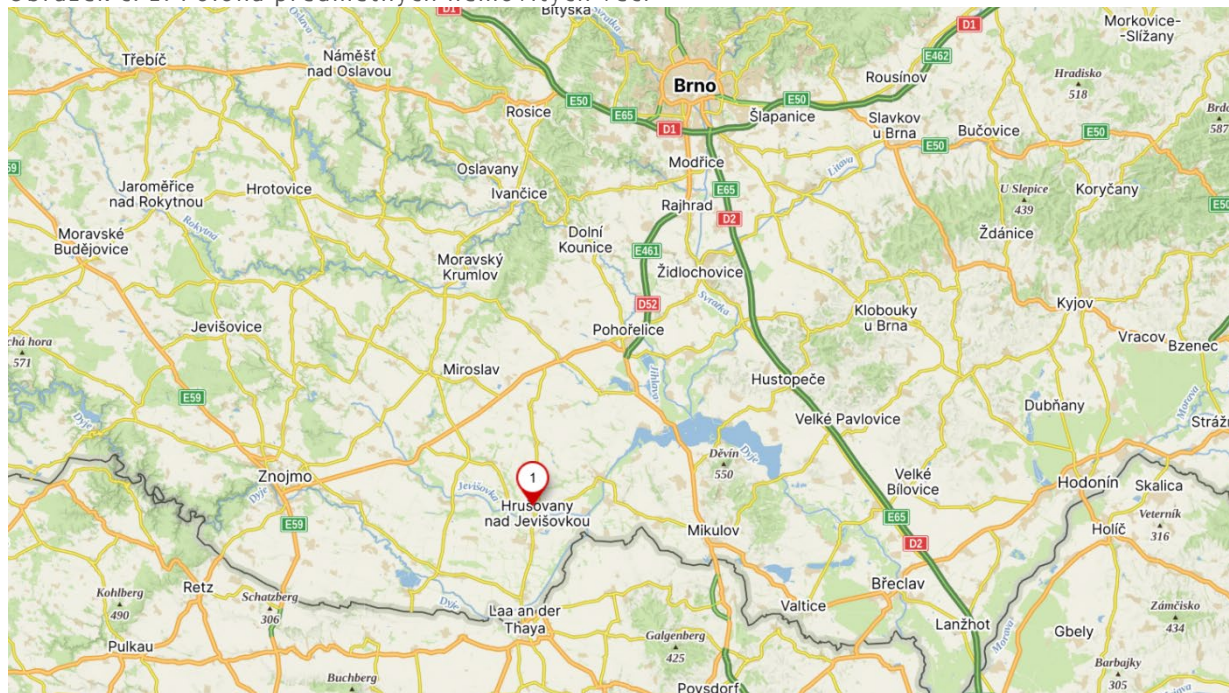
V obci je základní občanská vybavenost, včetně mateřské a základní školy, zdravotnického zařízení, pošty, obchodů a služeb. Další vybavenost, jako jsou střední školy, nemocnice a širší nabídka služeb, je dostupná ve Znojmě a v Brně. V obci je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními obcemi a městy, například se Znojmem, Brnem a Mikulovem. Autobusové linky jsou součástí Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Železniční dopravu zajišťuje stanice Hrušovany nad Jevišovkou-Šanov, která se nachází asi 3 km od centra města. Stanice je významným regionálním železničním uzlem, kde se kříží tratě Brno – Hrušovany nad Jevišovkou-Šanov a Břeclav – Znojmo. Silniční síť tvoří zejména silnice II/414 (směr Lechovice – Mikulov) a II/415 (směr Pohořelice – Hevlín). Nejbližší dálnice je D52 u Pohořelice, která zajišťuje napojení na Brno a Vídeň.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



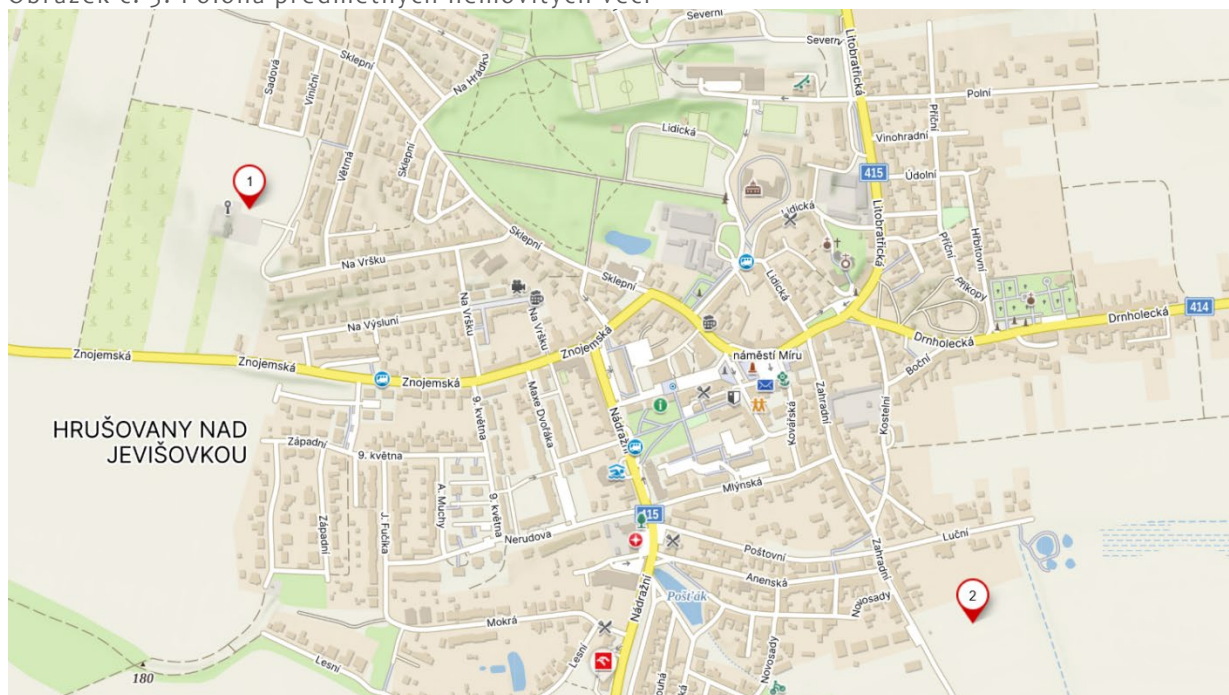
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Část předmětných nemovitých věcí, parc. č. 10473 a 13302, se nachází v severozápadní části obce navazující na ulice Viniční a Sadová. Přístup k pozemku parc. č. 10473 je veden po místní komunikaci se zpevněným povrchem vedené na pozemku parc. č. 12544/1 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 10001, vlastník Město Hrušovany nad Jevišovkou), k pozemku parc. č. 13302 je veden z ulice Znojemská vedené na pozemku parc. č. 13135 (ostatní plocha silnice, LV č. 377, vlastník Jihomoravský kraj, s právem hospodařit pro Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje). Pozemek parc. č. 13638 se nachází v jihovýchodní části obce navazující na ulici Zahradní. Přístup je zajištěn z ulice Zahradní vedené po pozemku parc. č. 13630 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 10001, vlastník Město Hrušovany nad Jevišovkou).

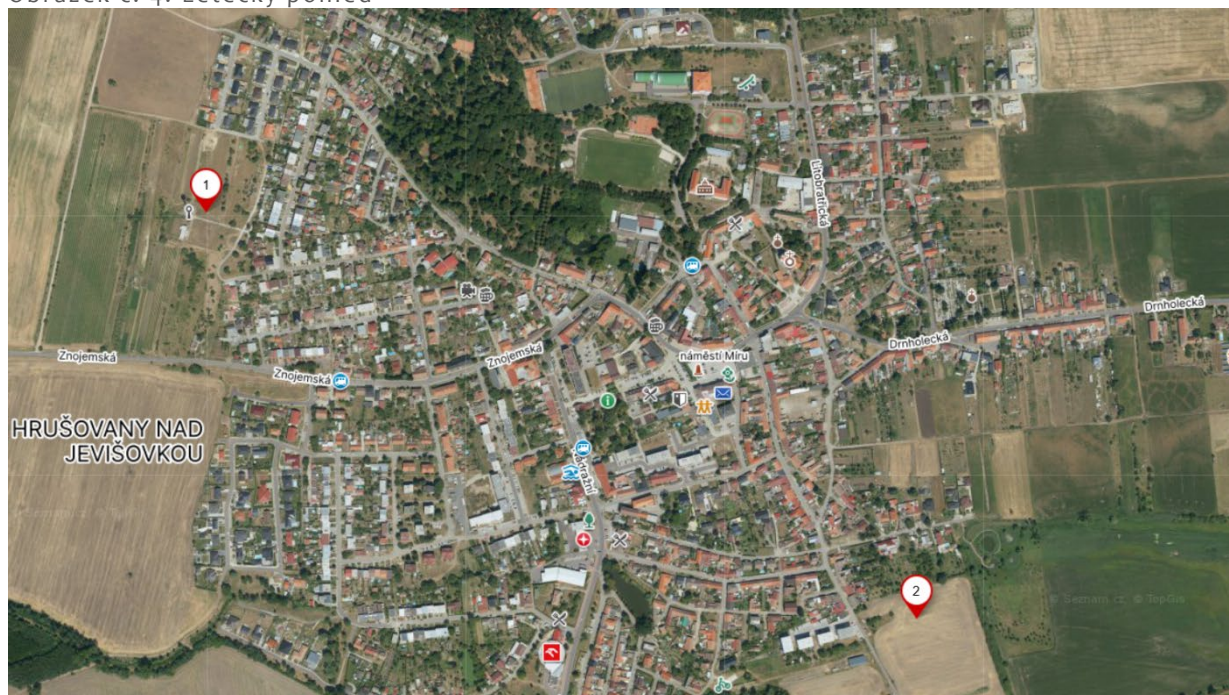
Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Pozn.: bod 1 označuje umístění pozemků zapsaných na LV č. 2435 (parc. č. 10473 a 13302) a bod 2 označuje umístění pozemku zapsaného na LV č. 173 (parc. č. 13638), vše v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci jsou představovány celkem 3 pozemky, které společně netvoří jednotný funkční celek. Pozemky parc. č. 10473 a 13302 leží v blízkosti. Parc. č. 10473 představuje úzký rovinatý pás od oploceného areálu vodojemu k asfaltové komunikaci (ulice Viniční/Sadová) u bloku novostaveb rodinných domů. Na pozemku se nachází neudržovaný travní porost. Na vedlejším pozemku se nachází skládka zeminy.

Pozemek je dobře přístupný z asfaltové komunikace. Parc. č. 13302 představuje úzký pás, prudký svah mezi silnicí č. 414 (ulice Znojemska) a oploceným areálem vodojemu. Od silnice je oddělen příkopem. Na pozemku se nachází původní ovocné stromy, náletové dřeviny a neudržovaný travní porost. Možný přístup je také po polní cestě okolo vodojemu. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 300, resp. 700 m (Hrušovany nad Jevišovkou, Znojemska).

Parc. č. 13638 představuje úzký, rovinatý pás orné půdy, obhospodařované, je součástí většího zemědělského celku (lán ohraničený řekou Jevišovka, asfaltovou komunikací ulice Zahradní, korytem odvodňovací strouhy a hranicí zástavby obce). Pozemek se nachází naproti areálu čistírny odpadních vod Hrušovany. Ke spoluvlastnickému podílu 1/2 k pozemku je uzavřena Smlouva o zemědělském pachtu. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1. 1. 2018, s výpovědní lhůtou 1 rok. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 660 m (Hrušovany nad Jevišovkou, lékárna).

Celková výměra pozemků celkem činí 4 384 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití/ochrany	Výměra
13638	orná půda	zemědělský půdní fond	2 504,00
10473	orná půda	zemědělský půdní fond	506,00
13302	orná půda	zemědělský půdní fond	1 374,00
Výměra pozemků celkem [m²]			4 384,00

Zdroj: listy vlastnictví; vlastní zpracování

K předmětným nemovitým věcem nebylo zjištěno žádné příslušenství.

- **Pozemky parc. č. 10473 a 13302 (LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou)**

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

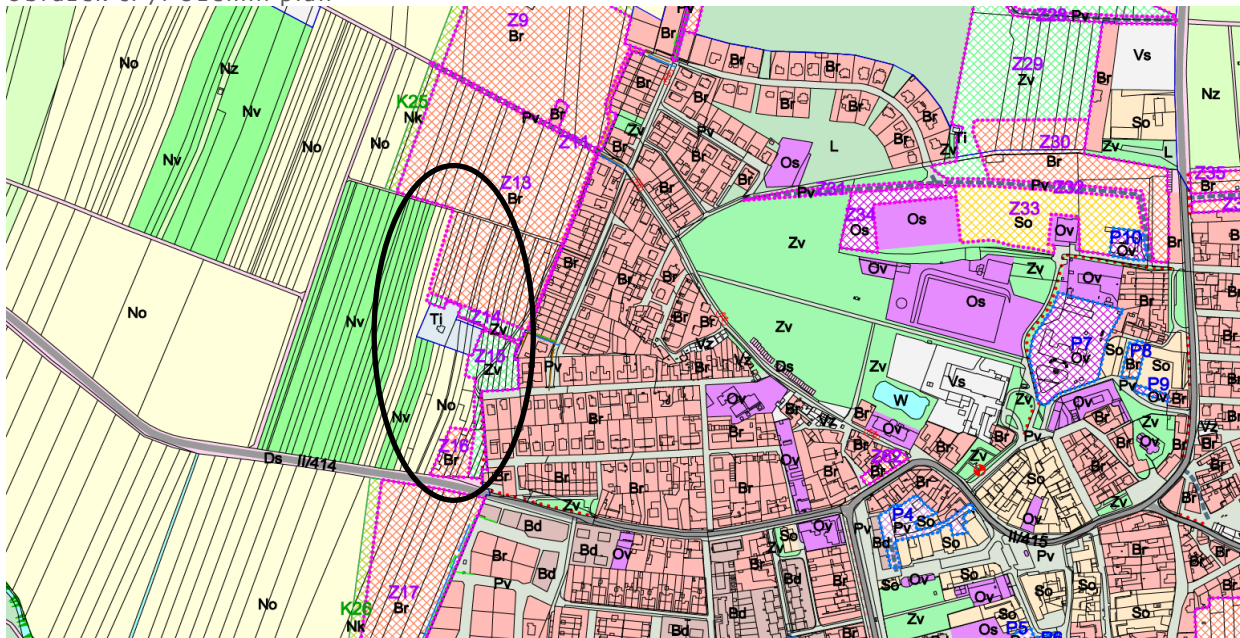
Obrázek č. 6: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

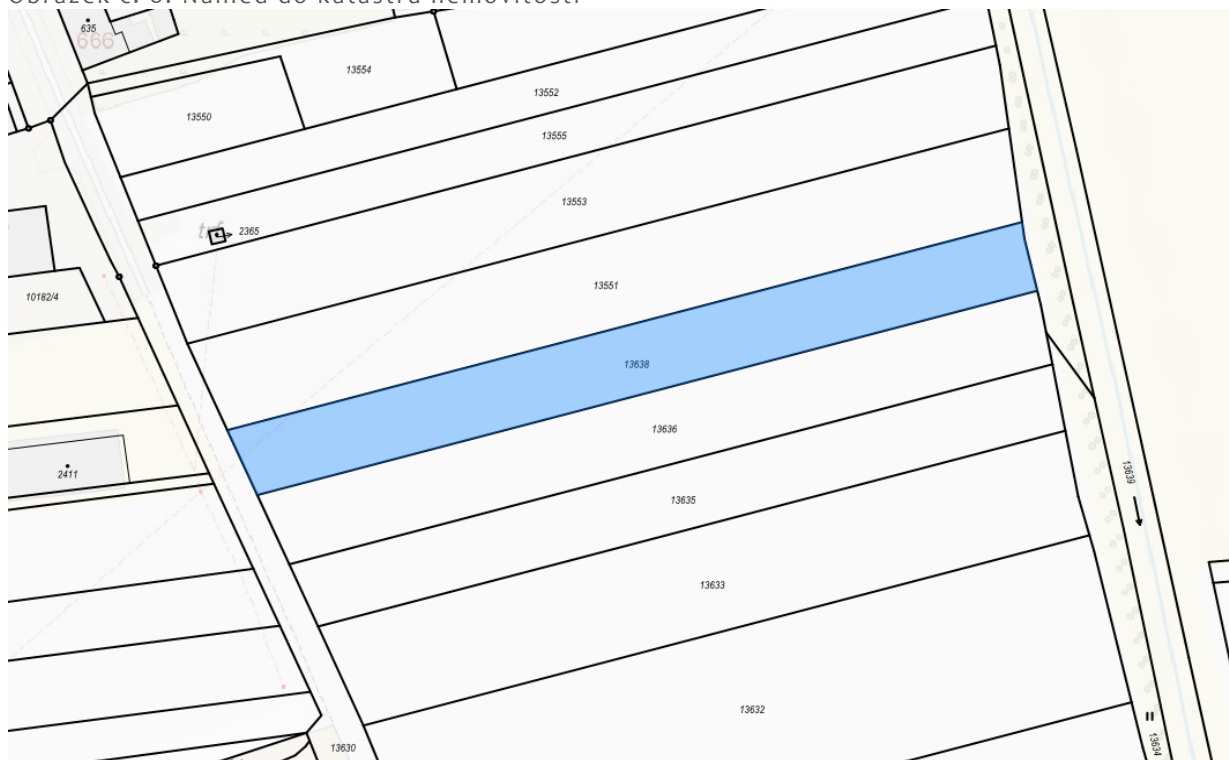
Dle územního plánu města Hrušovany nad Jevišovkou platného k datu ocenění je pozemek parc. č. 10473 umístěn majoritně v návrhové ploše s označením Br – plochy bydlení v rodinných domech, minoritně v návrhové ploše s označením Zv – plochy sídelní zeleně. Pozemek parc. č. 13302 je umístěn v ploše s označením No – plochy zemědělské-orná půda. Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na výše uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 7: Územní plán

Zdroj: https://www.hrusovany.cz/assets/File.ashx?id_org=4880&id_dokumenty=9967

- Pozemek parc. č. 13638 (LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou)

Obrázek č. 8: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

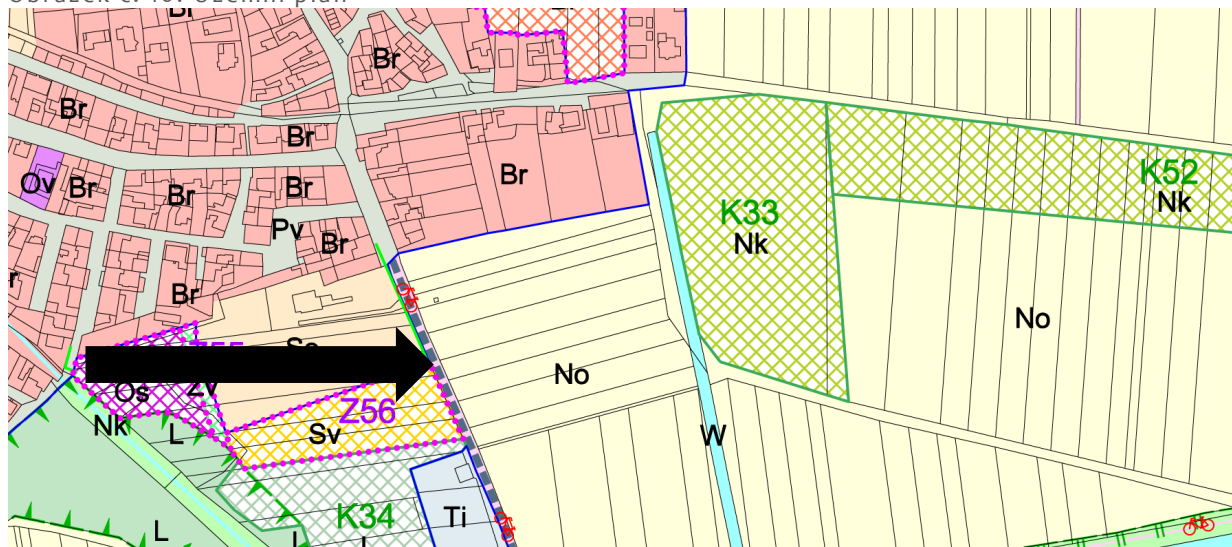
Obrázek č. 9: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu města Hrušovany nad Jevišovkou platného k datu ocenění je pozemek parc. č. 13638 umístěn v ploše s označením No – plochy zemědělské-orná půda. Oceňovaná nemovitá věc je s ohledem na výše uvedené využívána v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 10: Územní plán



Zdroj: https://www.hrusovany.cz/assets/File.ashx?id_org=4880&id_dokumenty=9967

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitě věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen stavebních a zemědělských pozemků;
- Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 173 a 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k nemovitým věcem podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

Pozemky	Stavební Zemědělské Lesní Nelesní s porostem Vodní plochy	Rezidenční nemovitosti	Rodinné domy Bytové domy Byty Rekreační objekty	Komerční nemovitosti	Kanceláře Retail Industriální Hotely
----------------	---	-------------------------------	--	-----------------------------	---

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

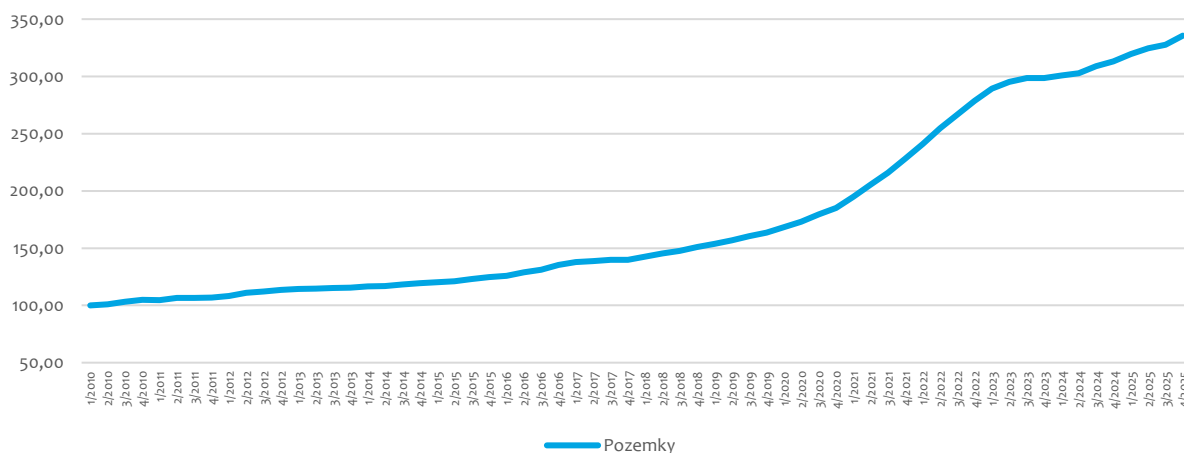
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšuje zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod.

2.Q-4.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávané i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky byly v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě. Ve 2.Q/2025 pozemky meziročně vyskočily o rekordních 7,2 % (mezikvartálně o 1,6 %). Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. 3.Q/2025 přinesl nárůst oproti předcházejícímu kvartálu o 1 % a meziročně o 6,1 %. Ve 4.Q roku 2025 narostly ceny pozemků o 2,5 %, což představovalo nejsilnější tempo za poslední tři roky. Trh s pozemky se i nadále dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující mají zájem o pozemky v místech dále od měst nebo bez jakékoliv stavební připravenosti. Zájem o pozemky však tlumí jejich vysoká cena po masivním růstu v minulých letech v kombinaci s nárůstem stavebních nákladů.

Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem.

Tržní cena zemědělské půdy je ovlivněna celou řadou faktorů, jako jsou například druh a poloha pozemku, atraktivita lokality, ve které se nachází, dále jeho celkovou výměrou a přístupem, konkurencí mezi kupujícími v dané lokalitě atd. Jednou z nejdůležitějších skutečností ovlivňující tržní cenu zemědělského pozemku je jeho kvalita pro zemědělské účely. Kvalita pozemků bývá často vyjádřena úřední cenou BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), ve které jsou zohledněny hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy.

Na trhu se zemědělskou půdou byla situace počátkem roku 2020 ovlivněna koronavirovou pandemií. Průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2020 dosahovala 25,40 Kč/m², což představuje růst o 3,90 % proti úrovni 24,40 Kč/m² v roce 2019. Růst cenové úrovně je zdůvodněn především zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. V průběhu roku 2020 ceny nevykazovaly významné výkyvy. V roce 2021 se průměrná tržní cena navýšila o 16,10 % oproti roku 2020, a to na 29,40 Kč/m². Ceny půdy výrazně rostly v průběhu celého roku 2021, největší nárůst byl zaznamenán ve 3. čtvrtletí 2021 (oproti předcházejícímu čtvrtletí).

Zemědělská půda se v roce 2021 na trhu nejčastěji obchodovala v cenové hladině v rozmezí 20,00–45,00 Kč/m² v závislosti na kvalitativních parametrech nemovité věci a její lokality, potažmo mikrolokality. Z pohledu regionů ČR nedošlo k žádným zřetelným změnám, a tak stále nejvyšší tržní ceny byly dosahovány v okolí Prahy a nejurodnějších místech republiky, tj. okres Olomouc, Hradec Králové, Kolín a Mladá Boleslav. Kvalitní půdy s vyšší cenou bylo tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem, zejména v okresech Tachov a Cheb.

Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,10 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 33,40 Kč/m², což představuje nárůst cen o 13,50 % proti úrovni v roce 2021.

Zemědělská půda se v roce 2023 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 27,00–45,00 Kč/m². U nejvyšších cen a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly i 50,00 Kč/m². Díky nižší konkurenci na straně poptávky byly méně časté prodeje za prémiové ceny. K výraznějšímu zvýšení cen došlo zejména u méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů. Ceny TTP rostly v roce 2023 dvojnásobným tempem než ceny orné půdy. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst cen cca 2,40 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst 4,80 %. Dále se tak snížil rozdíl mezi cenou orné půdy a TTP a orná půda se v roce 2023 prodávala za ceny průměrně o 23,00 % vyšší než v případě TTP.

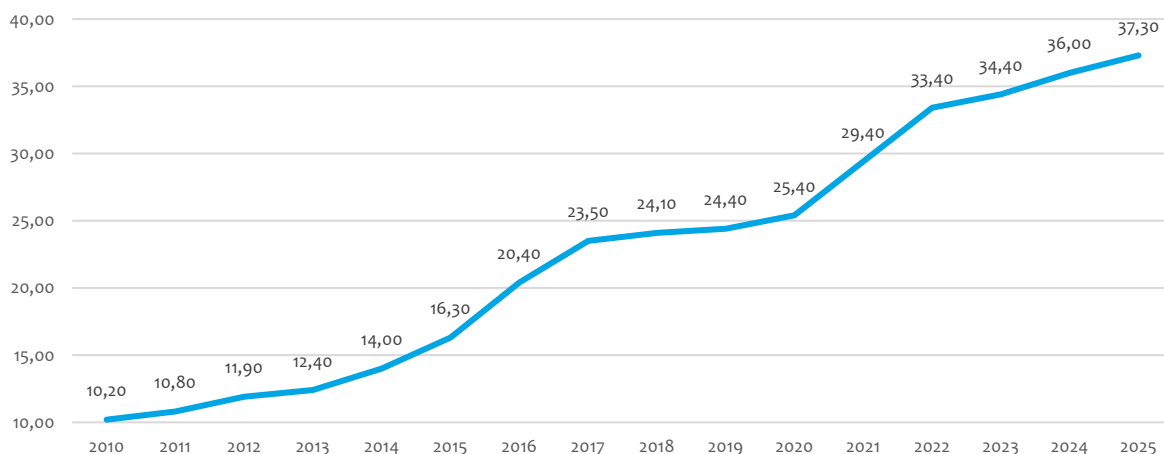
V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360 360,00 Kč/ha (tj. 36,00 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343 725,00 Kč/ha (tj. 34,40 Kč/m²) v roce 2023. V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala za tržní ceny v rozmezí 30,00–50,00 Kč/m². U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí i přesahovaly. Orná půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o 24 % vyšší než v případě TTP.

V roce 2025 dosáhla průměrná tržní cena zemědělské půdy 372 550 Kč/ha (tj. 37,3 Kč/m²), což představuje meziroční nárůst o 3,4 % oproti hodnotě 360 360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²) v roce 2024. V roce 2025 se zemědělská půda nejčastěji obchodovala za ceny v rozmezí 30,00–55,00 Kč/m². U nejkvalitnějších půd a lukrativních pozemků ceny překračovaly i horní hranici intervalu. Nejvyšších tržních cen je dlouhodobě dosahováno v okolí Prahy, v oblastech s velmi úrodnou půdou a některých příhraničních regionech.

Výraznější posun nastal v cenovém rozdílu mezi ornou půdou a trvalými travními porosty. Zatímco v roce 2024 byla orná půda prodávána v průměru o 24 % dražší než trvalé travní porosty, v roce 2025 se tento cenový odstup dále zvýšil na 30 %. Průměrná tržní cena orné půdy v roce 2025 dosáhla 39,60 Kč/m², což představuje meziroční nárůst o 4,40 %. Naproti tomu trvalé travní porosty se v roce 2025 obchodovaly za průměrnou cenu 30,30 Kč/m², přičemž oproti předchozímu roku došlo k mírnému poklesu cen o 0,40 %

V zemědělském sektoru přetrvává nejistota budoucího vývoje. Významnou událostí je uzavření dohody o volném obchodu mezi EU a sdružením jihoamerických zemí Mercosur. Zemědělci vyjadřují obavy z otevření trhu zemědělským komoditám, které nemusí splňovat přísné evropské standardy, a tedy i poklesu cen domácí produkce. Otázkou zůstává i konečná podoba evropských zemědělských dotací pro rozpočtové období 2028–2034, kde se dle úvodních návrhů uvažuje se snížením prostředků do zemědělství o více než 20 %.

Graf č. 3: Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v ČR [Kč/m²]



Zdroj: farmy.cz; vlastní zpracování

4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 173 a 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou (pozemek orné půdy parc. č. 13638) a na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou (pozemky orné půdy parc. č. 10473 a 13302). Předmětné pozemky budou oceněny dle svého charakteru a evidence v územním plánu jako pozemky stavební a jako pozemky zemědělské (orné půdy).

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase. Ověření cenové hladiny bude provedeno pomocí nabídkových cen realitních kanceláří.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

■ Pozemky zemědělské

V rámci této podkapitoly bude stanovena obvyklá cena nemovitých věcí, jejichž evidence v územním plánu a využití odpovídá zemědělským pozemkům, tj. parc. č. 13638 a parc. č. 13302. Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen.

V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1482/2024-713, realizovaná ve 1Q/2024. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 10189 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 1 165,00 m². Kupní cena byla sjednána na 34 950 Kč;

2. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-10570/2025-713, realizovaná ve 4Q/2025. Jedná se o prodej pozemků orné půdy parc. č. 13787 a 13132 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o celkové výměře 4 500,00 m². Kupní cena byla sjednána na 160 000 Kč;

3. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1408/2026-713, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 13142 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 4 480,00 m². Kupní cena byla sjednána na 180 000 Kč.

Obrázek č. 11: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 2: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Výměra [m ²]	Lokalita	Lokace	Využití pozemků
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	3 878,00*	Hrušovany nad Jevišovkou	dobrá	zemědělské
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1 165,00	Hrušovany nad Jevišovkou	dobrá	zemědělské
2.	4 500,00	Hrušovany nad Jevišovkou	dobrá	zemědělské
3.	4 480,00	Hrušovany nad Jevišovkou	dobrá	zemědělské

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

*Suma výměr pozemků zemědělského využití, tj. parc. č. 13302 a 13638 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,

K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny významné odlišnosti.

Odlišná výměra srovnávacích vzorků nebude zohledňována, jelikož v případě zemědělských pozemků nemá výměra na hodnotu pozemku výrazný vliv.

Srovnávací vzorky č. 1–3 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí vývoje průměrné jednotkové ceny zemědělských pozemků zjištěné z portálu Farmy.cz. Tato data jsou sledována ročně, s tím, že nejaktuálnější zveřejněná data jsou k dispozici za rok 2025. Průměrná jednotková cena k datu transakce a k datu ocenění odpovídá průměrné jednotkové ceně dle Farmy.cz k uvedenému datu. Průměrná jednotková cena v tabulce níže byla stanovena jako poměr jednotkové ceny k datu ocenění a jednotkové ceny k datu transakce a jejím vynásobením stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovené jednotkové ceně dle výše uvedeného postupu a vydělení stem. Bližší informace o vývoji cen zemědělských pozemků jsou uvedeny v analýze trhu nemovitostí.

Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Tabulka č. 3: Převed cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	36,04	37,30	103,50	34 950,00	36 000,00
2.	37,30	37,30	100,00	160 000,00	160 000,00
3.	37,30	37,30	100,00	180 000,00	180 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k roku 2025

**Pozn.: V tabulce výše jsou pro komplexnost a přehlednost uvedeny i vzorky realizované v průběhu roku 2025 a 2026.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 4: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková rozloha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	36 000,00	1 165,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,90
2.	160 000,00	4 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	35,56
3.	180 000,00	4 480,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40,18

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k roku 2025

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovanému nemovitému věcm. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	30,90
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	40,18
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	35,55

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci – parc. č. 13638

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	2 504,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	35,55
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	89 017,20
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k nemovité věci	44 508,60
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Celková cena obvyklá spol. podílu 1/2 k nemovité věci se zohledněním koeficientu omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	31 200,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci – parc. č. 13302

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	1 374,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	35,55
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	48 845,70
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k nemovité věci	24 422,85
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Celková cena obvyklá spol. podílu 1/2 k nemovité věci se zohledněním koeficientu omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	17 100,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně všech součástí a příslušenství.

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/2, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,7, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

■ Pozemky stavební

V rámci této podkapitoly bude stanovena obvyklá cena nemovité věci, jejíž evidence v územním plánu a využití odpovídá pozemkům vedeným v územním plánu jako pozemky návrhové bydlení venkovského, tj. parc. č. 10473. Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen.

V okolí předmětné nemovité věci byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovité věci.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1544/2025-713, realizovaná v 1Q/2025. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 3/43 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 1 094,00 m². Kupní cena byla sjednána na 1 400 000 Kč;
2. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5748/2025-713, realizovaná v 2Q/2025. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 10484 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 1 137,00 m². Kupní cena byla sjednána na 600 000 Kč;
3. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7682/2022-713, realizovaná v 3Q/2022. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 10012 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 1 124,00 m². Kupní cena byla sjednána na 562 000 Kč;
4. **Hrušovany nad Jevišovkou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-10698/2025-713, realizovaná ve 4Q/2025. Jedná se o prodej pozemku orné půdy parc. č. 10674 v k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou o výměře 4 538,00 m². Kupní cena byla sjednána na 3 630 400 Kč.

Obrázek č. 12: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Kupní smlouva č.	Datum prodeje	Výměra pozemku [m ²]	Druh pozemku	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
			506,00	stavební pozemek	Hrušovany nad Jevišovkou
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	V-1544/2025-713	1Q/2025	1 094,00	stavební pozemek	Hrušovany nad Jevišovkou
2.	V-5748/2025-713	2Q/2025	1 137,00	stavební pozemek	Hrušovany nad Jevišovkou
3.	V-7682/2022-713	3Q/2022	1 124,00	stavební pozemek	Hrušovany nad Jevišovkou
4.	V-10698/2025-713	4Q/2025	4 538,00	stavební pozemek	Hrušovany nad Jevišovkou

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra u všech srovnávacích vzorků bude zohledněna pomocí koeficientu velikosti výměr. U srovnávacích vzorků č. 1, 3 a 4 bude zohledněn koeficientem tvaru pozemků jejich vhodnější tvar s ohledem na využití pozemku.

Srovnávací vzorky č. 1–4 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v různých časových obdobích, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen stavebních pozemků (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025). U vzorku se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem. Bližší informace o vývoji cen stavebních pozemků jsou uvedeny v analýze trhu nemovitostí.

Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Tabulka č. 11: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	319,40	335,60	105,07	1 400 000,00	1 471 000,00
2.	324,50	335,60	103,42	600 000,00	621 000,00
3.	266,80	335,60	125,79	562 000,00	707 000,00
4.	335,60	335,60	100,00	3 630 400,00	3 630 400,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 12: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	1 471 000,00	1 094,00	1,05	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 129,47
2.	621 000,00	1 137,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	573,48
3.	707 000,00	1 124,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	627,43
4.	3 630 400,00	4 538,00	1,15	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	874,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

**Pozn.: I přes větší rozptyl jednotkových cen u srovnávacích vzorků, budou tyto vzorky v ocenění uvažovány, jelikož odpovídají charakterem a lokalitou.

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 13: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	573,48
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	1 129,47
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	801,10

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňované nemovité věci.

Tabulka č. 14: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	506,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	801,10
Celková cena obvyklá nemovité věci [Kč]	405 356,60
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k nemovité věci	202 678,30
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Celková cena obvyklá spol. podílu 1/2 k nemovité věci se zohledněním koeficientu omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	141 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výsledná cena obvyklá nemovité věci je stanovena včetně všech součástí a příslušenství.

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/2, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,7, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

■ Dílčí rekapitulace hodnot

Pro přehlednost je níže uvedena tabulka, v níž je uvedena dílčí rekapitulace obvyklých cen spoluvlastnických podílů o velikosti 1/2 k nemovitým věcem dle evidence na jednotlivých listech vlastnictví.

Tabulka č. 15: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou po zohlednění koef. omezené prodejnosti, po zaokrouhlení [Kč]	31 200,00
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 2435 (parc. č. 13302) k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou po zohlednění koef. omezené prodejnosti, po zaokrouhlení [Kč]	17 100,00
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 2435 (parc. č. 10473) k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou po zohlednění koef. omezené prodejnosti, po zaokrouhlení [Kč]	141 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflexuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 16: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou bez zohlednění koef. omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	30 450,00
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou bez zohlednění koef. omezené prodejnosti po zaokrouhlení [Kč]	83 630,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflexuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 77: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou [Kč]	31 200,00
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou [Kč]	159 000,00
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou [Kč]	30 450,00
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou [Kč]	83 630,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.6 Zohlednění vlivu uzavřené Smlouvy o zemědělském pachtu

Ke spoluvlastnickému podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou je uzavřena Smlouva o zemědělském pachtu (kopie Smlouvy o zemědělském pachtu byla poskytnuta Zadavatelem). Smlouva byla uzavřena dne 1. 1. 2018 na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je sjednána na dobu 1 roku. Pachtovné je ve Smlouvě sjednáno ve výši 490,- Kč za rok.

S ohledem na výši sjednaného pachtovného a na výpovědní dobu, lze konstatovat, že výše uvedené nemá vliv na obvyklou cenu oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou (pozemky orné půdy parc. č. 10473 a 13302) a na LV č. 173 (pozemek orné půdy parc. č. 13638), ve vlastnictví Horák Stanislav, trvale bytem Mokrý 207, 664 04 Mokrý – Horákov, za účelem exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 5. 3. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 18: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou po zohlednění koef. omezené prodejnosti, po zaokrouhlení [Kč]	31 200,00
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou po zohlednění koef. omezené prodejnosti, po zaokrouhlení [Kč]	159 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou (pozemky orné půdy parc. č. 10473 a 13302) a na LV č. 173 (pozemek orné půdy parc. č. 13638), ve vlastnictví Horák Stanislav, trvale bytem Mokrá 207, 664 04 Mokrá – Horákov, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 68148/24-210 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 5. 3. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou je po zaokrouhlení stanoven na:

31 200,00 Kč

(slovy: Třicet jedna tisíc dvě stě korun českých)

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovitým věcem zapsaných na LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou je po zaokrouhlení stanoven na:

159 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto padesát devět tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeni, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [16] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [17] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [18] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [19] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [20] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [21] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [22] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [23] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [24] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [25] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [26] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [27] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [28] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [29] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [31] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [32] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [33] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 68148/24-210 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 173 a LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho částí a smluv o nájmu podniku nebo jeho částí z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 013433/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková

V Praze dne 30. 4. 2026

Příloha č.

1

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřený vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 30.09.2024, č. j. 7 C 227/2024-23, který vydal Okresní soud Brno-Venkov, exekučním soudem: Okresní soud Brno-Venkov, pověření ze dne 15.01.2025, č. j. 55 EXE 2204/2024-8, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **HORÁK STANISLAV**, nar. 19.08.1988, bytem Mokrá 207, Mokrá-Horákov, 66404, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

a) spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/2 na nemovité věci:

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou			
Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou	List vlastnictví: 2435			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov	880819/5242	1/2		
B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
10473	506	orná půda		zemědělský půdní fond
13302	1374	orná půda		zemědělský půdní fond

b) spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/2 na nemovité věci:

Okres: CZ0647 Znojmo		Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou	
Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou		List vlastnictví: 173	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov		880819/5242	1/2
B Nemovitosti			
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití Spůsob ochrany
13638	2504	orná půda	zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo;

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

- II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.**
- III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.**

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 12.02.2026

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 68148/24 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartušková Zdeňka Ing., Mokrá 235, 66404 Mokrá-Horákov	646213/0928	1/2
Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov	880819/5242	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

13638

2504 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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 30 975,00 Kč a jejich příslušenství ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-5176/2024-713

Pořadí k 25.06.2024 16:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-5176/2024-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-5176/2024-713

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 128.201,80 Kč a jejího příslušenství
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 13:11:34.
Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

Pořadí k 19.11.2025 13:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025
13:11:34. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025
13:11:34. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 68148/24-16 ze dne
17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 09:35:42. Zápis proveden
dne 22.01.2025; uloženo na prac. Praha

Z-2981/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 13638

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-68148/2024 -45 ze dne 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 15:03:05. Zápis proveden dne 24.01.2025; uloženo na prac. Znojmo Z-641/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 204 EX 68148/2024-45 ze dne 22.01.2025. Právní moc ke dni 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 07:49:10. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-3480/2025-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16043/25-18 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 68148/24) ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 09:27:09. Zápis proveden dne 04.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-16587/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-16043/2025 -39 ze dne 03.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 15:51:44. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Znojmo Z-3245/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 204 EX 16043/2025-39 ze dne 03.04.2025. Právní moc ke dni 09.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 09:50:35. Zápis proveden dne 19.06.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-5315/2025-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27837/25-17 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 10:24:35. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Praha

Z-28740/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j.
204 EX-27837/2025 -49 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.06.2025 14:06:00. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Znojmo**
Z-4933/2025-713

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
204 EX 27837/2025-49 ze dne 04.06.2025. Právní moc ke dni 30.06.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.08.2025 08:04:32. Zápis proveden dne 08.08.2025;
uloženo na prac. Znojmo**

Z-7136/2025-713

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54522/25-17 spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 29.10.2025 11:37:46. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac.
Praha**

Z-54536/2025-101

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k zajištění pohledávky pro daňovou exekuci ve výši 35.560 Kč
na spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí pro Finanční úřad pro Jihomoravský
kraj, ÚZP Brno č.j. 2674107/25/3080-82541-706967 ze dne 06.05.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 15:02:19. Zápis proveden dne 16.05.2025.**
Z-4114/2025-713

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k č.j. 2674107/25/3080-
82541-706967 ze dne 09.06.2025. Právní moc ke dni 29.05.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.06.2025 13:08:34. Zápis proveden dne 11.06.2025.**

Z-5094/2025-713

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 60268/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 11:19:41. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-59193/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-60268/2025 -38 ze dne 23.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 00:01:08. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-10144/2025-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-107/2026 -9 ze dne 22.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 21:31:14. Zápis proveden dne 03.02.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-523/2026-705

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 13638

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu ve Zlíně 207 EX-107/2026 -13 ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 21:31:13. Zápis proveden dne 04.02.2026; uloženo na prac. Znojmo

Z-720/2026-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 252035/2025/Br ze dne 20.10.2025. Právní moc ke dni 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 11:41:50. Zápis proveden dne 05.11.2025.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 173

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

Listina

Pro: Bartušková Zdeňka Ing., Mokrá 235, 66404 Mokrá-Horákov
Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov

Z-7919/2025-713
RČ/IČO: 646213/0928
880819/5242

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

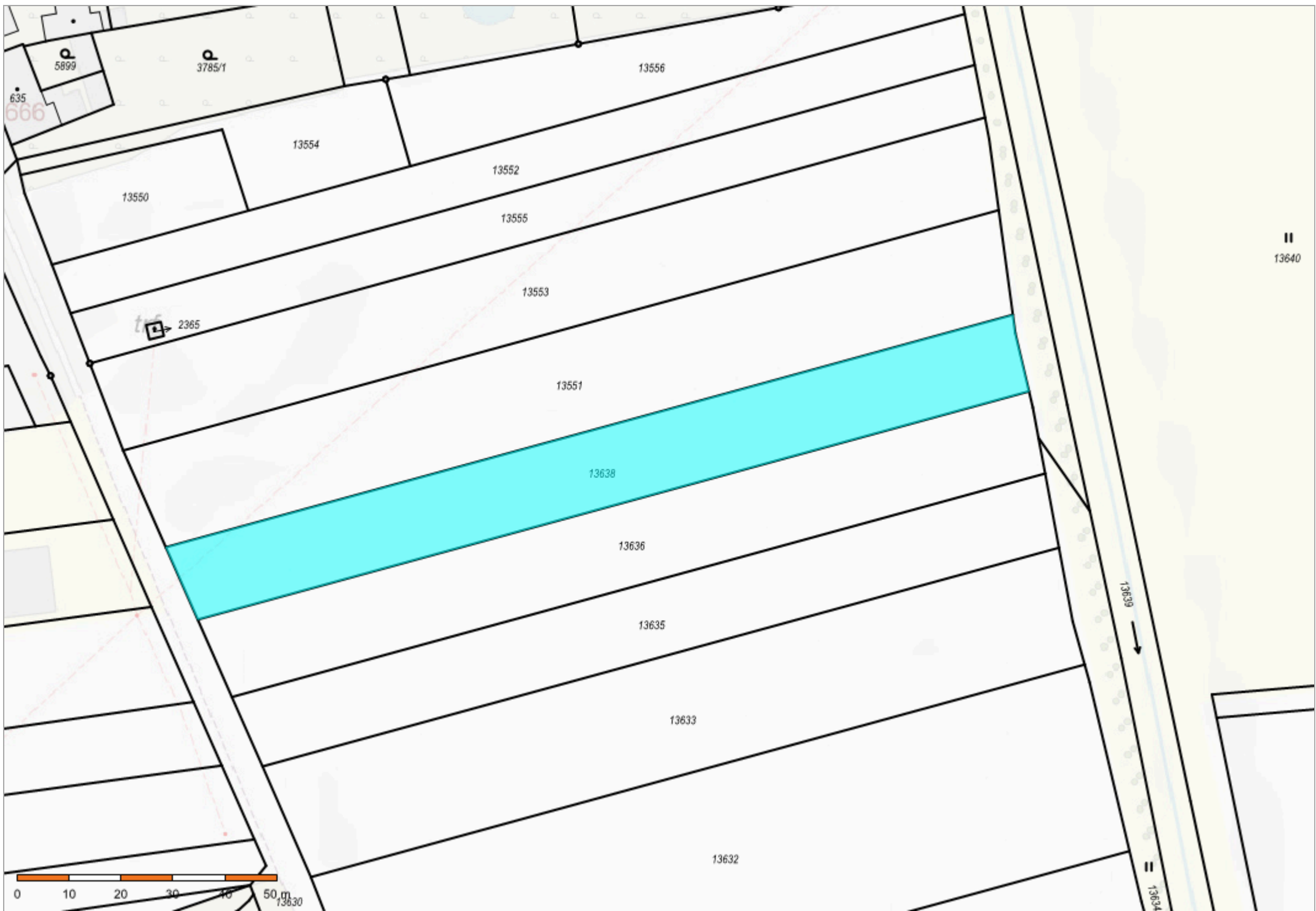
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
13638	06000	2504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.02.2026 10:33:32

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/>.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 68148/24 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havelka Josef, Sklepni 165, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou	730312/4752	1/2
Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov	880819/5242	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

10473 506 orná půda

zemědělský půdní fond

13302 1374 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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 30 975,00 Kč a jejich příslušenství ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-5176/2024-713

Pořadí k 25.06.2024 16:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

V-5176/2024-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 2881024/24/3005-80541-706967 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 16:06:41. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

Typ vztahu

V-5176/2024-713

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 128.201,80 Kč a jejího příslušenství
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 13:11:34.
Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

Pořadí k 19.11.2025 13:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025
13:11:34. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Čj.:4396804/25/3080-82541-
706967 ze dne 20.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025
13:11:34. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Znojmo

V-9980/2025-713

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrý 207, 66404 Mokrý-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 68148/24-16 ze dne
17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 09:35:42. Zápis proveden
dne 22.01.2025; uloženo na prac. Praha

Z-2981/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

Typ vztahu

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j.
204 EX-68148/2024 -40 ze dne 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.01.2025 15:03:05. Zápis proveden dne 24.01.2025; uloženo na prac. Znojmo
Z-641/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
204 EX 68148/2024-40 ze dne 22.01.2025. Právní moc ke dni 06.03.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 07:45:12. Zápis proveden dne 16.04.2025;
uloženo na prac. Znojmo

Z-3479/2025-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16043/25-18 (spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 68148/24) ze dne 26.03.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 03.04.2025 09:27:09. Zápis proveden dne 04.04.2025; uloženo na prac.
Praha

Z-16587/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j.
204 EX-16043/2025 -44 ze dne 03.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.04.2025 15:51:44. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Znojmo
Z-3245/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
204 EX 16043/2025-44 ze dne 03.04.2025. Právní moc ke dni 09.05.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 09:50:11. Zápis proveden dne 19.06.2025;
uloženo na prac. Znojmo

Z-5313/2025-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27837/25-17 spojeno do

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

Typ vztahu

řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 10:24:35. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-28740/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j. 204 EX-27837/2025 -44 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 14:06:00. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-4933/2025-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 204 EX 27837/2025-44 ze dne 04.06.2025. Právní moc ke dni 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2025 08:05:03. Zápis proveden dne 08.08.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-7151/2025-713

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

pro daňovou exekuci

ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno č.j. 3911543/25/3080-82541-706967 ze dne 21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2025 13:16:46. Zápis proveden dne 25.08.2025.

Z-8106/2025-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k č.j. 3911543/25/3080-82541-706967 ze dne 21.08.2025. Právní moc ke dni 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 09:06:30. Zápis proveden dne 15.09.2025.

Z-8623/2025-713

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54522/25-17 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 11:37:46. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Praha

Z-54536/2025-101

o **Zahájení exekuce**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jeřišovkou List vlastnictví: 2435

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 60268/25-18 spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 68148/24 ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.11.2025 11:19:41. Zápis proveden dne 24.11.2025; uloženo na prac.
Praha

Z-59193/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 č.j.
204 EX-60268/2025 -33 ze dne 23.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.11.2025 00:01:08. Zápis proveden dne 17.12.2025; uloženo na prac. Znojmo
Z-10144/2025-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-107/2026 -9 ze dne
22.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 21:31:14. Zápis proveden
dne 03.02.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-523/2026-705

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

Povinnost k

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov,
RČ/IČO: 880819/5242
Parcela: 10473, Parcela: 13302

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu ve Zlíně 207
EX-107/2026 -13 ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026
21:31:13. Zápis proveden dne 04.02.2026; uloženo na prac. Znojmo
Z-720/2026-713

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 10473

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o upřesnění přidělu SPU-382552/2014 Va ze
dne 22.09.2014. Právní moc ke dni 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.12.2014 08:10:30. Zápis proveden dne 03.12.2014.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

Typ vztahu

Z-8024/2014-713

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 10473

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o upřesnění přidělu SPU-382552/2014 Va ze dne 22.09.2014. Právní moc ke dni 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 08:10:30. Zápis proveden dne 03.12.2014.

Z-8024/2014-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vypořádání SJ v kupní smlouvě V-403/2005, článek I ze dne 08.05.2004.

Z-1551/2005-713

Pro: Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov

RČ/IČO: 880819/5242

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu ve Znojmě D-1556/1996 ze dne 31.08.1999. Právní moc ke dni 01.10.1999.

Z-1551/2005-713

Pro: Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov

RČ/IČO: 880819/5242

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2007.

V-2350/2007-713

Pro: Havelka Josef, Sklepni 165, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou

RČ/IČO: 730312/4752

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU 252035/2025/Br ze dne 20.10.2025. Právní moc ke dni 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 11:41:50. Zápis proveden dne 05.11.2025.

Z-7919/2025-713

Pro: Havelka Josef, Sklepni 165, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou

RČ/IČO: 730312/4752

Horák Stanislav, Mokrá 207, 66404 Mokrá-Horákov

880819/5242

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
10473	00511	506
13302	00110	837
	00511	1
	00840	536

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594156 Hrušovany nad
Jevišovkou

Kat.území: 648809 Hrušovany nad Jevišovkou List vlastnictví: 2435

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.02.2026 10:33:43

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/>.



Příloha č.

3



Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Horák Stanislav
Mokrá 207
664 04 Mokrá - Horákov

V Praze dne 13. 2. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 681448/24-210) ze dne 12. 2. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Horák Stanislav, dat. nar. 19. 8. 1988, bytem Mokrá 207, 664 04 Mokrá - Horákov, zapsaných na LV č. 2435 a LV č. 173, vše k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou.

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile žádáme o jejich zaslání.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Petra Švarcová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
petra.svarcova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Horák
Jméno fyzické osoby:	Stanislav
Datum narození:	19.08.1988
Údaje platné ke dni:	16.02.2026 - 13.16
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Hrušovany nad Jevišovkou
671 67 Hrušovany nad Jevišovkou
LV: 2435
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Hrušovany nad Jevišovkou
Katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou
Počet obyvatel: 3 377
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 671,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **974,00 Kč/m²**

Obsah**LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou**

1. Pozemek parc. č. 13638

LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

1. Pozemky parc. č. 10473 a 13302

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

$$i = 2$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,733$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

1. Pozemek parc. č. 13638

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	13638	06000	2 504	17,37	40,00	24,32	60 897,28
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 504 m ²				60 897,28

Pozemek parc. č. 13638 - cena zjištěná celkem = **60 897,28 Kč**

LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

1. Pozemky parc. č. 10473 a 13302

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	974,-	0,970	0,300	283,43	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	10473	506	283,43	143 415,58
Stavební pozemek - celkem			506		143 415,58

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m²]	JC [Kč/m²]	Úprava [%]	UC [Kč/m²]	Cena [Kč]
orná půda	13302	00110	837	14,94	40,00	20,92	17 510,04
		00511	1	7,50	40,00	10,50	10,50
		00840	536	8,42	40,00	11,79	6 319,44

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 374 m² **23 839,98**

Pozemky parc. č. 10473 a 13302 - cena zjištěná celkem = 167 255,56 Kč

Výsledky analýzy dat

LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

1. Pozemek parc. č. 13638 60 897,- Kč

LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem * **60 897,- Kč**

LV č. 173 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou - celkem:

30 449,- Kč

LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou

1. Pozemky parc. č. 10473 a 13302 167 256,- Kč

LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem * **167 256,- Kč**

LV č. 2435 k. ú. Hrušovany nad Jevišovkou - celkem:

83 628,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

114 077,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

114 080,- Kč