

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27172/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 2390, LV č. 1417, LV č. 194, LV č. 86, LV č. 2426,  
vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště.  
(přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání Znaleckého posudku).

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 10554/10-178**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**044367/2025**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekutního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích  
standardů, podle stavu ke dni 18. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 20. 8. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 27. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 10554/10-178**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6257/1** - trvalý travní porost o výměře 30.909 m<sup>2</sup>, LV č. 2390;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6216** - orná půda o výměře 7.686 m<sup>2</sup>, LV č. 1417;

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 3797** - trvalý travní porost o výměře 1.388 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/1** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/2** - ostatní plocha o výměře 367 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/1** - trvalý travní porost o výměře 23.682 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/2** - trvalý travní porost o výměře 13.987 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/3** - ostatní plocha o výměře 2.068 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/4** - ostatní plocha o výměře 718 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/6** - ostatní plocha o výměře 1.021 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/7** - trvalý travní porost o výměře 2.824 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6217** - orná půda o výměře 6.704 m<sup>2</sup>, LV č. 194;

**IV)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5958** - orná půda o výměře 5.030 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 6002** - trvalý travní porost o výměře 11.379 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6077** - trvalý travní porost o výměře 2.985 m<sup>2</sup>, LV č. 86;

**V)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 6257/2** - ostatní plocha o výměře 267 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6257/3** - ostatní plocha o výměře 13 m<sup>2</sup>, LV č. 2426;

vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 10554/10-178**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 2390, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1417, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 194, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 86, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2426, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 27.5.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 27.5.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Bánov týkající se oceňované lokality.

Sdělení Městského úřadu Uherský Brod, odbor stavebního úřadu ze dne 23.7.2025.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.



### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna kompletní prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

**3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

|                        |                                                         |                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Kraj                   | Zlínský                                                 |                 |
| Okres                  | Uherské Hradiště                                        |                 |
| Obec                   | Bánov                                                   |                 |
| Katastrální území      | Bánov (600865)                                          |                 |
| Počet obyvatel         | 2 202                                                   |                 |
| List vlastnictví číslo | 2390                                                    |                 |
| Vlastník               | Chovancová Dagmara<br>Za Humny 2292, 68801 Uherský Brod | podíl 2 / 2 415 |
| List vlastnictví číslo | 1417                                                    |                 |
| Vlastník               | Chovancová Dagmara<br>Za Humny 2292, 68801 Uherský Brod | podíl 2 / 2 415 |
| List vlastnictví číslo | 194                                                     |                 |
| Vlastník               | Chovancová Dagmara<br>Za Humny 2292, 68801 Uherský Brod | podíl 2 / 2 415 |
| List vlastnictví číslo | 86                                                      |                 |
| Vlastník               | Chovancová Dagmara<br>Za Humny 2292, 68801 Uherský Brod | podíl 1 / 10    |
| List vlastnictví číslo | 2426                                                    |                 |
| Vlastník               | Chovancová Dagmara<br>Za Humny 2292, 68801 Uherský Brod | podíl 2 / 2 415 |

**Celkový popis předmětu ocenění:****I) Nemovitě věci evidované na LV č. 2390, k.ú. Bánov**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6257/1** - trvalý travní porost o výměře 30.909 m<sup>2</sup>, v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, který je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6256 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov.

Dle platného územního plánu obce Bánov (zveřejněném na aktuálních [www stránkách](#) obce Uherský Brod) je pozemek veden v plochách stávajících „K - plochy krajinné zeleně“. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se na pozemku nachází suché WC, které tvoří příslušenství pozemku.

**II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1417, k.ú. Bánov**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6216** - orná půda o výměře 7.686 m<sup>2</sup>, v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, který je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém až sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6222 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov.

Dle platného územního plánu obce Bánov (zveřejněném na aktuálních [www stránkách](#) obce Uherský Brod) je pozemek veden v plochách stávajících „K - plochy krajinné zeleně“. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

**III) Nemovitě věci evidované na LV č. 194, k.ú. Bánov**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 3797** - trvalý travní porost o výměře 1.388 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/1** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/2** - ostatní plocha o výměře 367 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/1** - trvalý travní porost o výměře 23.682 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/2** - trvalý travní porost o výměře 13.987 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/3** - ostatní plocha o výměře 2.068 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/4** - ostatní plocha o výměře 718 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/6** - ostatní plocha o výměře 1.021 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/7** - trvalý travní porost o výměře 2.824 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 6217** - orná půda o výměře 6.704 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště.

Pozemky p.č. 3797, p.č. 3806/1, p.č. 3806/2, p.č. 3842/1, p.č. 3842/2, p.č. 3842/3, p.č. 3842/4, p.č. 3842/6 a p.č. 3842/7 jsou situovány v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 6217 se nachází v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém až sklonitém terénu, s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6222 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Bánov (zveřejněném na aktuálních [www stránkách](#) obce Uherský Brod) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 3797 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 3806/1 - „Z - plochy zemědělské“,

- p.č. 3806/2 - „K - plochy krajinné zeleně“,
- p.č. 3842/1 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 3842/2 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 3842/3 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 3842/4 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 3842/6 - „K - plochy krajinné zeleně“,
- p.č. 3842/7 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 6217 - „K - plochy krajinné zeleně“.

#### IV) Nemovité věci evidované na LV č. 86, k.ú. Bánov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5958** - orná půda o výměře 5.030 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 6002** - trvalý travní porost o výměře 11.379 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6077** - trvalý travní porost o výměře 2.985 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v odlehlé severovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek.

Pozemek p.č. 5958 je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5845 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

Pozemek p.č. 6002 je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6039 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov.

Pozemek p.č. 6077 je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6068 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov.

Dle platného územního plánu obce Bánov (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce Uherský Brod) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících „Z.1 - plochy zemědělské specifické“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

#### V) Nemovité věci evidované na LV č. 2426, k.ú. Bánov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 6257/2** - ostatní plocha o výměře 267 m<sup>2</sup>, a dále pozemku **p.č. 6257/3** - ostatní plocha o výměře 13 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6256 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Bánov, a dále přes pozemek p.č. 6257/1, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Bánov nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Bánov (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce Uherský Brod) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 6257/2 - „VZ - výroba a skladování - plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu“,
- p.č. 6257/3 - „K - plochy krajinné zeleně“.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že se na pozemcích nachází stavby neevidované v katastru nemovitostí.

Dle sdělení Městského úřadu Uherský Brod, odbor stavebního úřadu ze dne 23.7.2025, stavební úřad nedohledal v archívu žádné stavební povolení, kolaudační rozhodnutí či jiné dokumenty týkající se staveb na oceňovaných pozemcích.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

**Objekt neevidovaný v KN - stodola, na pozemku p.č. 6257/2**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt splňující charakter objektu bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situován jako samostatně stojící.

|                                      |                       |                            |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | betonové pásy a patky | <i>s částečnou izolací</i> |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | dřevěné               |                            |
| <b>Stropy:</b>                       | -                     |                            |
| <b>Krov, střechy:</b>                | sedlová               |                            |
| <b>Krytina střech:</b>               | taška pálená          |                            |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>        | -                     |                            |
| <b>Úprava vnitřních povrchů:</b>     | -                     |                            |
| <b>Úprava vnějších povrchů:</b>      | běžný nátěr           |                            |
| <b>Schody:</b>                       | -                     |                            |
| <b>Dveře:</b>                        | -                     |                            |
| <b>Vrata:</b>                        | plechová              |                            |
| <b>Okna:</b>                         | -                     |                            |
| <b>Povrchy podlah:</b>               | -                     |                            |
| <b>Elektroinstalace:</b>             | *                     |                            |
| <b>Bleskosvod:</b>                   | ANO                   |                            |
| <b>Ostatní:</b>                      | -                     |                            |

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

**Objekt neevidovaný v KN - chata, na pozemku p.č. 6257/3**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situován jako samostatně stojící. Dle místního šetření se objekt z části (cca 5,52 m<sup>2</sup>) nachází i na pozemku p.č. 6257/1, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situován jako samostatně stojící.

Objekt sestává z prostoru chaty s terasou.

|                               |                              |                    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Základy:</b>               | betonová deska               | <i>s izolací</i>   |
| <b>Podezdívka:</b>            | *                            |                    |
| <b>Obvodové stěny:</b>        | dřevěné                      |                    |
| <b>Stropy:</b>                | s rovným podhledem           |                    |
| <b>Zastřešení</b>             | sedlový krov                 |                    |
| <b>Krytina:</b>               | šindel                       |                    |
| <b>Klempířské konstrukce:</b> | žlaby - svody                | <i>pozinkované</i> |
| <b>Úprava povrchů:</b>        | VNITŘNÍ                      | běžný nátěr        |
|                               | FASÁDNÍ                      | běžný nátěr        |
| <b>Schodiště:</b>             | -                            |                    |
| <b>Dveře:</b>                 | dřevěné                      |                    |
| <b>Okna:</b>                  | dřevěná a ocelová jednoduchá |                    |
| <b>Podlahy:</b>               | *                            |                    |
| <b>Vytápění:</b>              | *                            |                    |
| <b>Elektroinstalace:</b>      | *                            |                    |
| <b>Rozvod vody:</b>           | *                            |                    |
| <b>Zdroj teplé vody:</b>      | *                            |                    |
| <b>Rozvod propan-butanu</b>   | *                            |                    |
| <b>Kanalizace:</b>            | *                            |                    |
| <b>Záchod:</b>                | *                            |                    |
| <b>Okenice:</b>               | NE                           |                    |
| <b>Vnitřní vybavení:</b>      | *                            |                    |
| <b>Ostatní:</b>               | *                            |                    |

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

### **I. Obvyklá cena objektu neevidovaného v KN „stodola“, včetně pozemku p.č. 6257/2**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy.

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladňování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).



**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

**Srovnatelné nemovité věci****1. Objekt, k.ú. Rudimov, okres Zlín**

Pozemek: **St. 210, LV 229** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 22.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 08:03:22. Zápis proveden dne 08.08.2023.**

**V-1620/2023-737**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

**St. 210, LV 229** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

**2. Objekt, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín**

Pozemek: **St. 212, LV 677** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **50.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 13:36:17. Zápis proveden dne 14.12.2023.**

**V-9756/2023-705**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

**St. 212, LV 677** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

**3. Objekt, k.ú. Vysoké Pole, okres Zlín**Pozemek: **St. 202, LV 1200** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**50.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2025 13:59:00. Zápis proveden dne 15.05.2025.****V-893/2025-737**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 202, LV 1200 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., 26/6, LV 1200****Stanovení obvyklé ceny**

| <b>1. Objekt, k.ú. Rudimov, okres Zlín</b> |                      |             |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                    | 3 000,— Kč           |             |
| Plocha (P)                                 | 13,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                        | 1,00                 | srovnatelná |
| K <sub>technického stavu</sub>             | 1,00                 | srovnatelný |
| K <sub>datum realizace</sub>               | 0,90                 | 17.7.2023   |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)     | 256,41 Kč            |             |

| <b>2. Objekt, k.ú. Hřivínův Újezd, okres Zlín</b> |                      |                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                           | 50 000,— Kč          |                                 |
| Plocha (P)                                        | 56,00 m <sup>2</sup> |                                 |
| K <sub>polohy</sub>                               | 1,10                 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>technického stavu</sub>                    | 1,00                 | srovnatelný                     |
| K <sub>datum realizace</sub>                      | 0,90                 | 22.11.2023                      |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)            | 901,88 Kč            |                                 |

| <b>3. Objekt, k.ú. Vysoké Pole, okres Zlín</b> |                       |                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                        | 50 000,— Kč           |                                 |
| Plocha (P)                                     | 105,00 m <sup>2</sup> |                                 |
| K <sub>polohy</sub>                            | 1,00                  | srovnatelná                     |
| K <sub>technického stavu</sub>                 | 1,10                  | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                   | 1,00                  | 23.4.2025                       |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)         | 432,90 Kč             |                                 |

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{technického stavu} \times K_{datum realizace})$ 

|                                             |               |           |
|---------------------------------------------|---------------|-----------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> |               | 256,41 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>  | $\sum JC / 3$ | 530,40 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> |               | 901,88 Kč |

|                                             |         |                       |
|---------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> | SJC     | 530,— Kč              |
| Plocha                                      | P       | 267,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota                         | SJC × P | 141 510,— Kč          |

**Obvyklá cena 141 510,— Kč**

## II. Obvyklá cena objektu nevidovaného v KN „chata“, včetně pozemku p.č. 6257/3

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku (porovnatelné vzorky jsou stavby bez pozemků),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín

Stavba: Březnice, č.e. 309, rod.rekr, LV 372

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

138.256,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 14:28:27. Zápis proveden dne 10.05.2024.

Číslo řízení

V-3170/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby: Březnice, č.e. 309, rod.rekr, LV 372

### 2. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín

Stavba: Březnice, č.e. 110, rod.rekr, LV 1174

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

110.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2024 09:34:55. Zápis proveden dne 05.12.2024.

Číslo řízení

V-10155/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby: Březnice, č.e. 110, rod.rekr, LV 1174

**3. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín**

Stavba: Březnice, č.e. 44, jiná st., LV 46

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 13:34:21. Zápis proveden dne 26.06.2025.

V-4858/2025-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Březnice, č.e. 44, jiná st., LV 46

**Stanovení obvyklé ceny**

| 1. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín |               |                                       |
|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                      | 138 256,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                          | 1,05          | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>                        | 1,10          | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>technického stavu</sub>               | 1,00          | srovnatelný                           |
| K <sub>pozemku</sub>                         | 0,95          | mírně horší než oceňovaná nemovitost  |
| K <sub>datum realizace</sub>                 | 0,96          | 15.6.2024                             |
| Upravená cena (UC)                           | 131 252,37 Kč |                                       |

| 2. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín |               |                                       |
|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                      | 110 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                          | 1,05          | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>                        | 1,05          | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>technického stavu</sub>               | 1,00          | srovnatelný                           |
| K <sub>pozemku</sub>                         | 0,95          | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                 | 0,98          | 13.11.2024                            |
| Upravená cena (UC)                           | 107 167,82 Kč |                                       |

| 3. Objekt, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín |               |                                       |
|----------------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                      | 250 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                          | 1,10          | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>vybavení</sub>                        | 1,20          | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>technického stavu</sub>               | 1,20          | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>pozemku</sub>                         | 0,95          | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                 | 1,00          | 4.6.2025                              |
| Upravená cena (UC)                           | 166 135,03 Kč |                                       |

kde  $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$ 

|                     |                 |                     |
|---------------------|-----------------|---------------------|
| Minimální cena      |                 | 107 167,82 Kč       |
| Průměrná cena       | $\Sigma UC / 3$ | 134 851,74 Kč       |
| Maximální cena      |                 | 166 135,03 Kč       |
| Obvyklá cena        |                 | 135 000,– Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b> |                 | <b>135 000,– Kč</b> |

### III. Obvyklá cena předmětu ocenění - pozemků pole / louka za m<sup>2</sup>

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemek, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 6192, LV 2461

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 199.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2025 11:30:00. Zápis proveden dne 04.03.2025.

V-351/2025-742

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6192, LV 2461

#### 2. Pozemky, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 6189, LV 295

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 325.010,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 19042514 ze dne 06.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2025 10:16:59. Zápis proveden dne 04.06.2025.

V-1384/2025-742

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3706, LV 1298 k.ú. Bystřice pod Lopeníkem; 6189, LV 295; 6689, LV 295

#### 3. Pozemky, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 7137, LV 1069

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 435.288,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2024 08:13:00. Zápis proveden dne 20.05.2024.

V-1498/2024-742

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7137, LV 1069; 7194, LV 1069

### Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemek, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště |                         |             |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                        | 199 000,- Kč            |             |
| Výměra (V)                                     | 4 970,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                            | 1,00                    | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>                   | 1,00                    | 7.2.2025    |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)         | 40,04 Kč                |             |

**2. Pozemky, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště**

|                                        |                         |             |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                | 325 010,- Kč            |             |
| Výměra (V)                             | 7 974,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                    | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 1,00                    | 13.5.2025   |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 40,76 Kč                |             |

**3. Pozemky, k.ú. Bánov, okres Uherské Hradiště**

|                                        |                          |             |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                | 435 288,- Kč             |             |
| Výměra (V)                             | 10 364,00 m <sup>2</sup> |             |
| K <sub>polohy</sub>                    | 1,00                     | srovnatelná |
| K <sub>datum realizace</sub>           | 0,95                     | 26.4.2024   |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC) | 44,21 Kč                 |             |

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

|                                             |                 |                     |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> |                 | 40,04 Kč            |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>  | $\Sigma JC / 3$ | 41,67 Kč            |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> |                 | 44,21 Kč            |
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> | SJC             | 42,- Kč             |
| Výměra                                      | V               | 1,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota                         | SJC × V         | 42,- Kč             |
| <b>Obvyklá cena</b>                         |                 | <b>42,- Kč</b>      |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

#### I) Nemovité věci evidované na LV č. 2390, k.ú. Bánov

|                                                                                                               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemek p.č. 6257/1</b>                                                                                    |                       |
| Výměra pozemku                                                                                                | 30.909 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                         | 42,- Kč               |
| Obvyklá cena pozemku „jako celku“                                                                             | 1 298 178,- Kč        |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/2415 k pozemku</b><br>(1 298 178,- Kč / 2415 * 2 = 1 075,- Kč)     |                       |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b> | <b>1 100,- Kč</b>     |

#### II) Nemovité věci evidované na LV č. 1417, k.ú. Bánov

|                                                                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Pozemek p.č. 6216</b>                                                                                      |                      |
| Výměra pozemku                                                                                                | 7.686 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                         | 42,- Kč              |
| Obvyklá cena pozemku „jako celku“                                                                             | 322 812,- Kč         |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/2415 k pozemku</b><br>(322 812,- Kč / 2415 * 2 = 267,- Kč)         |                      |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b> | <b>300,- Kč</b>      |

#### III) Nemovité věci evidované na LV č. 194, k.ú. Bánov

|                                                                                                                                              |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky p.č. 3797, p.č. 3806/1, p.č. 3806/2, p.č. 3842/1, p.č. 3842/2, p.č. 3842/3, p.č. 3842/4, p.č. 3842/6, p.č. 3842/7 a p.č. 6217</b> |                       |
| Výměra pozemků                                                                                                                               | 54.108 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                                                        | 42,- Kč               |
| Obvyklá cena pozemků „jako celku“                                                                                                            | 2 272 536,- Kč        |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/2415 k pozemkům</b><br>(2 272 536,- Kč / 2415 * 2 = 1 882,- Kč)                                   |                       |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b>                               | <b>1 900,- Kč</b>     |

**IV) Nemovité věci evidované na LV č. 86, k.ú. Bánov**

|                                                                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky p.č. 5958, p.č. 6002 a p.č. 6077</b>                                                              |                       |
| Výměra pozemků                                                                                               | 19.394 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou                                        | 42,- Kč               |
| Obvyklá cena pozemků „jako celku“                                                                            | 814 548,- Kč          |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 k pozemkům</b><br>(814 548,- Kč / 10 = 81 455,- Kč)            |                       |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b> | <b>81 500,- Kč</b>    |

**V) Nemovité věci evidované na LV č. 2426, k.ú. Bánov**

|                                                                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Objekt neevidovaný v KN „stodola“, včetně pozemku p.č. 6257/2</b>                                          |                    |
| Zastavěná plocha objektu                                                                                      | 267 m <sup>2</sup> |
| Obvyklá cena objektu za m <sup>2</sup> zastavěné plochy, stanovena komparativní metodou                       | 530,- Kč           |
| Obvyklá cena objektu „jako celku“                                                                             | 141 510,- Kč       |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/2415 k objektu</b><br>(141 510,- Kč / 2415 * 2 = 117,- Kč)         |                    |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k objektu činí (zaokrouhleno):</b> | <b>100,- Kč</b>    |

|                                                                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Objekt neevidovaný v KN „chata“, včetně pozemku p.č. 6257/3</b>                                            |                 |
| Obvyklá cena objektu stanovena komparativní metodou „jako celku“                                              | 135 000,- Kč    |
| <b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/2415 k objektu</b><br>(135 000,- Kč / 2415 * 2 = 112,- Kč)         |                 |
| <b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k objektu činí (zaokrouhleno):</b> | <b>100,- Kč</b> |



**REKAPITULACE**

|                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2390 určená ze sjednaných cen                                              | 1 100,- Kč         |
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1417 určená ze sjednaných cen                                              | 300,- Kč           |
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 194 určená ze sjednaných cen                                               | 1 900,- Kč         |
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 86 určená ze sjednaných cen                                                | 81 500,- Kč        |
| Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2426 určená ze sjednaných cen                                              | 200,- Kč           |
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>                                                                      | <b>85 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>      |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>                                                  | <b>0,- Kč</b>      |

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**5.2. Kontrola postupu:**

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 27. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 10554/10-178**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6257/1** - trvalý travní porost o výměře 30.909 m<sup>2</sup>, LV č. 2390;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6216** - orná půda o výměře 7.686 m<sup>2</sup>, LV č. 1417;

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 3797** - trvalý travní porost o výměře 1.388 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/1** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3806/2** - ostatní plocha o výměře 367 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/1** - trvalý travní porost o výměře 23.682 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/2** - trvalý travní porost o výměře 13.987 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/3** - ostatní plocha o výměře 2.068 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/4** - ostatní plocha o výměře 718 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/6** - ostatní plocha o výměře 1.021 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3842/7** - trvalý travní porost o výměře 2.824 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6217** - orná půda o výměře 6.704 m<sup>2</sup>, LV č. 194;

**IV)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5958** - orná půda o výměře 5.030 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 6002** - trvalý travní porost o výměře 11.379 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6077** - trvalý travní porost o výměře 2.985 m<sup>2</sup>, LV č. 86;

**V)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/2415 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 6257/2** - ostatní plocha o výměře 267 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 6257/3** - ostatní plocha o výměře 13 m<sup>2</sup>, LV č. 2426;

vše v k.ú. Bánov, obec Bánov, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**85 000,- Kč**

**Cena slovy: osmdesátpět tisíc Kč**

## **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

**Seznam příloh obsahující celkem 15 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

## Fotodokumentace

pozemek p.č. 6257/1 (LV č. 2390)



pozemek p.č. 6257/1 (LV č. 2390)

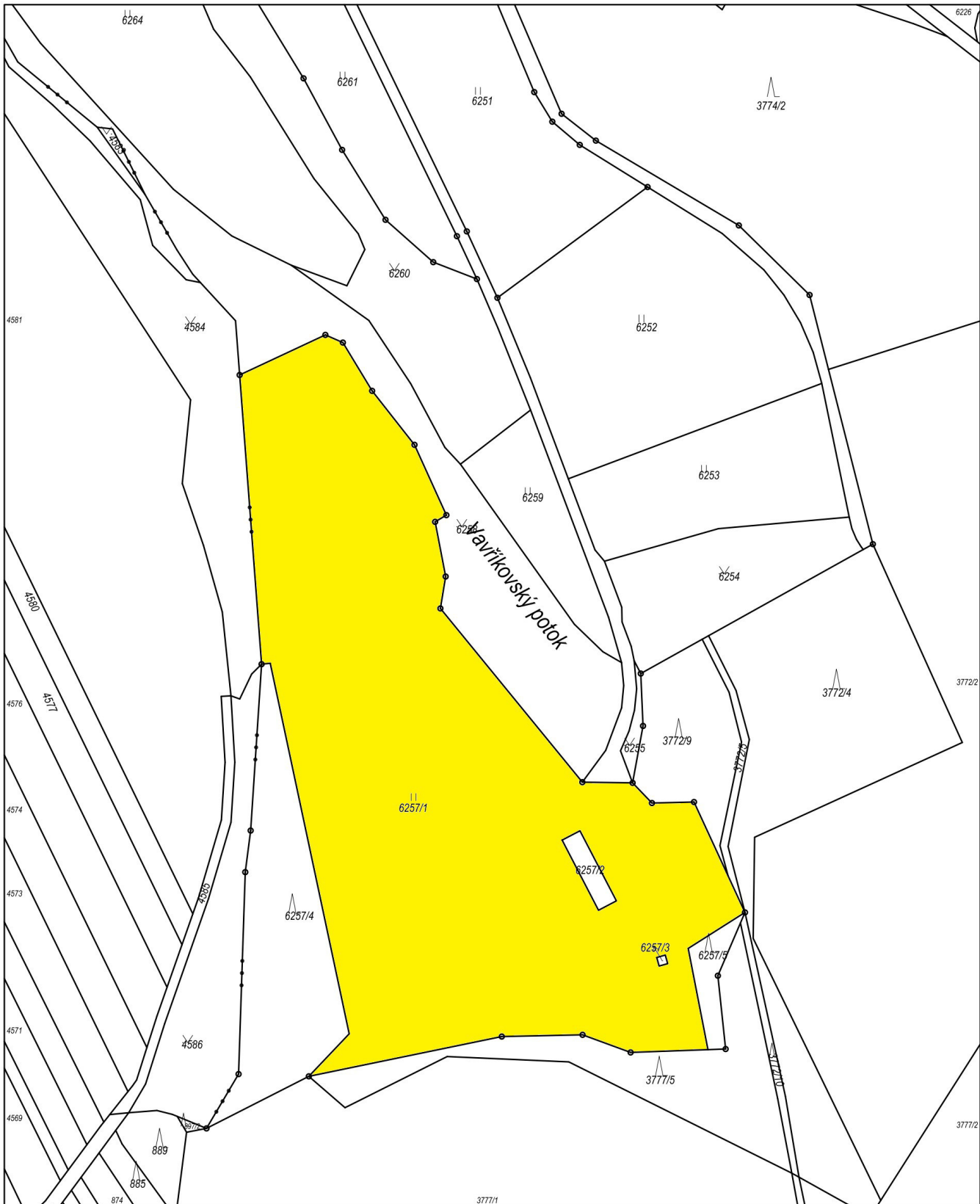


pozemek p.č. 6257/1 (LV č. 2390)



pozemek p.č. 6257/1 (LV č. 2390)





|                                                                          |                                            |                                                 |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Katastrální úřad pro Zlínský kraj<br>Katastrální pracoviště Uherský Brod | Okres<br>Uherské Hradiště                  | Obec<br>Bánov                                   | Podpis<br><br>Číslo<br><br>Razítko |
| Kat. území<br>Bánov                                                      | Mapový list č.<br>UHERSKÝ BROD 7-7/41      | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm<br>1 : 2000 |                                    |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                                   |                                            |                                                 |                                    |
| Stav k<br>27.05.2025 11:15:02                                            | Vyhotovil<br>Vyhotoveno dálkovým přístupem | Dne<br>27.05.2025 11:30:59                      |                                    |



## Fotodokumentace

pozemek p.č. 6216 (LV č. 1417)



pozemek p.č. 6216 (LV č. 1417)







## Fotodokumentace

pozemek p.č. 3797 (LV č. 194)



pozemek p.č. 3797 (LV č. 194)



pozemky p.č. 3806/1 a p.č. 3806/2 (LV č. 194)



pozemky p.č. 3842/1, p.č. 3842/2, p.č. 3842/3, p.č. 3842/4, p.č. 3842/6 a p.č. 3842/7 (LV č. 194)



pozemky p.č. 3842/1, p.č. 3842/2, p.č. 3842/3, p.č. 3842/4, p.č. 3842/6 a p.č. 3842/7 (LV č. 194)



pozemek p.č. 6217 (LV č. 194)







Katastrální úřad pro Zlínský kraj  
Katastrální pracoviště Uherský Brod

Okres  
Uherské Hradiště

Obec  
Bánov

Podpis

Kat. území  
Bánov

Mapový list č.  
UHERSKÝ BROD 7-8/24

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 1000

Číslo

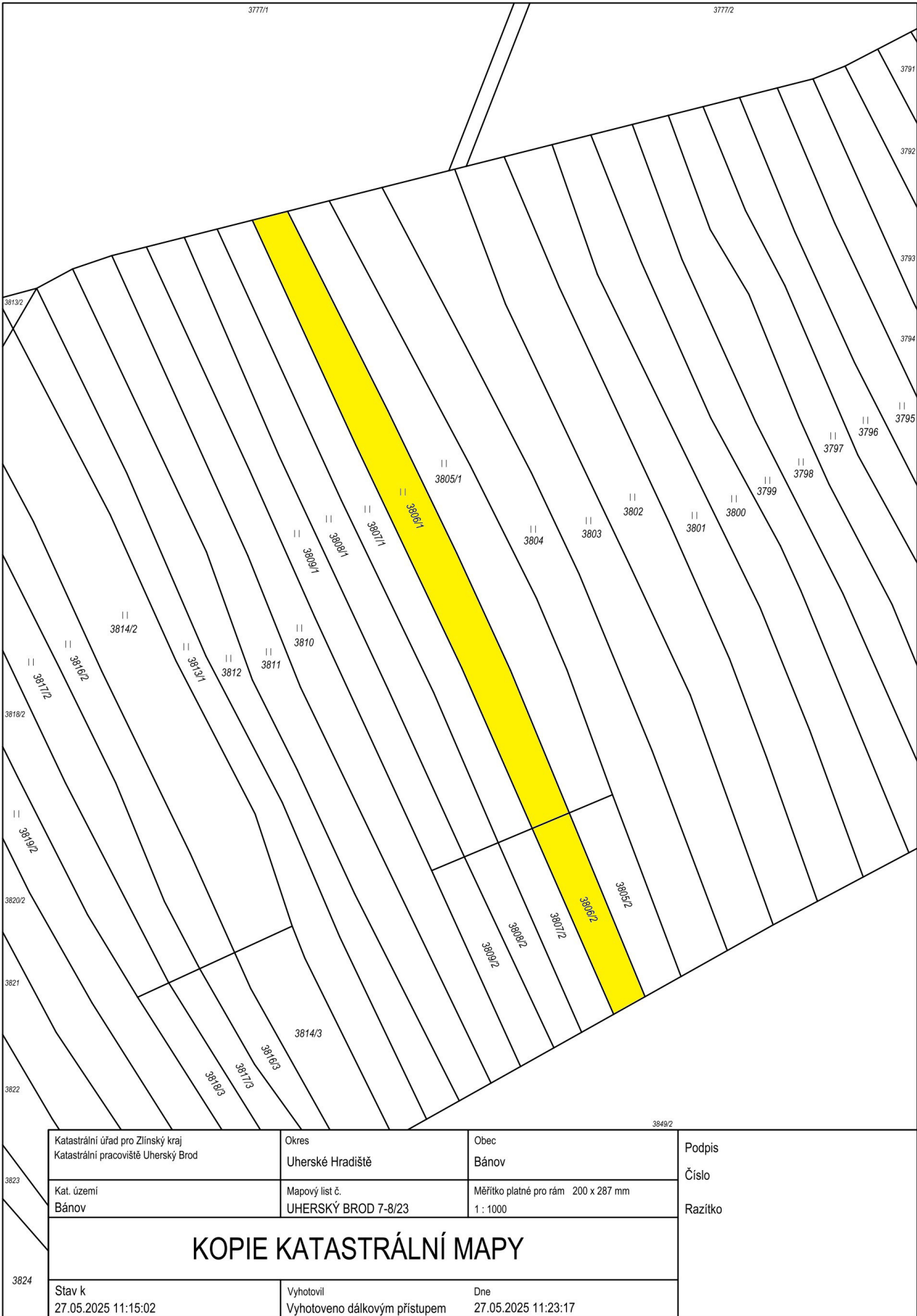
Razítko

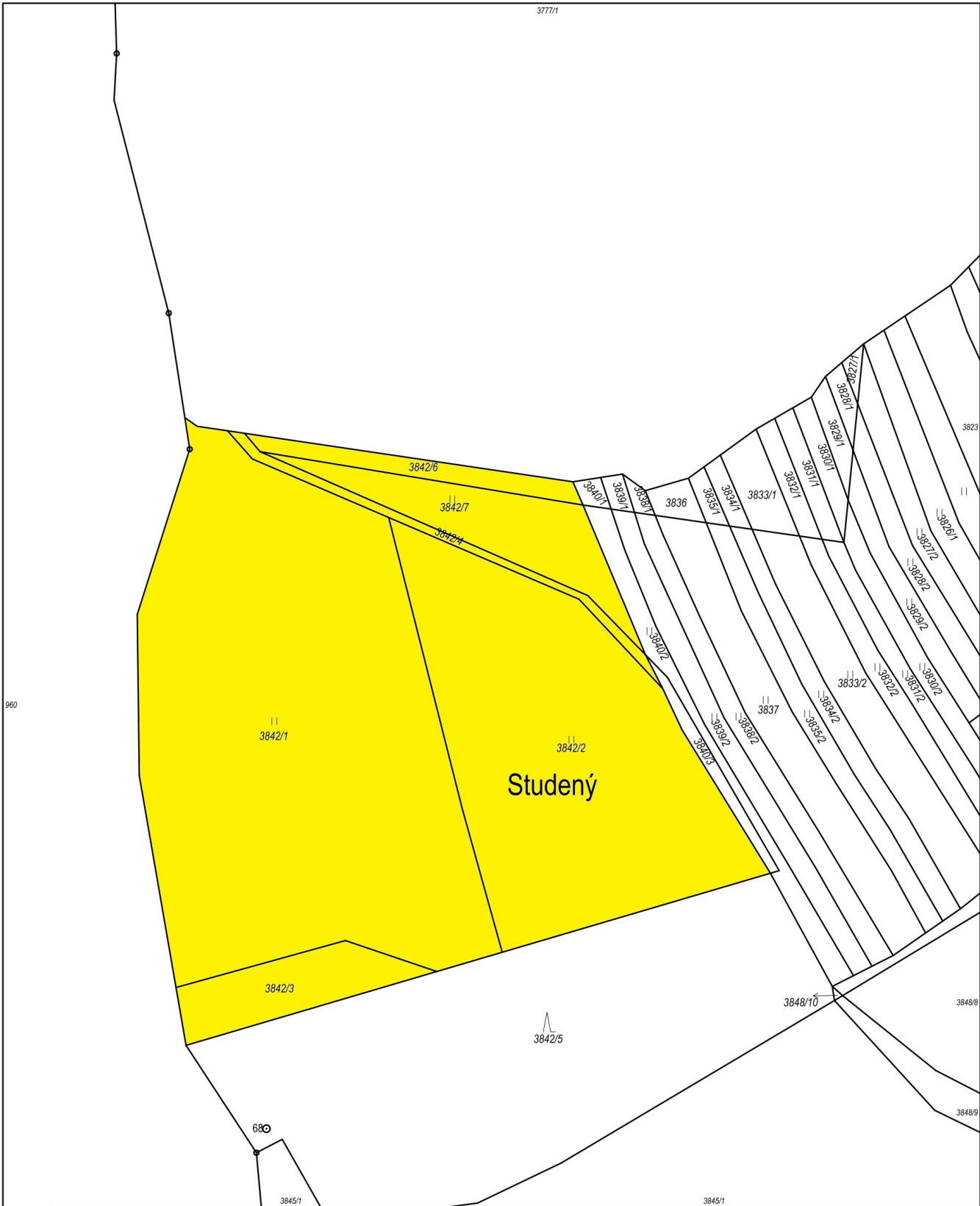
# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
27.05.2025 11:15:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
27.05.2025 11:22:26





|                                                                          |                                            |                                                 |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Katastrální úřad pro Zlínský kraj<br>Katastrální pracoviště Uherský Brod | Okres<br>Uherské Hradiště                  | Obec<br>Bánov                                   | Podpis<br><br>Číslo<br><br>Razítko |
| Kat. území<br>Bánov                                                      | Mapový list č.<br>UHERSKÝ BROD 7-8/23      | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm<br>1 : 2000 |                                    |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                                   |                                            |                                                 |                                    |
| Stav k<br>27.05.2025 11:15:02                                            | Vyhotovil<br>Vyhotoveno dálkovým přístupem | Dne<br>27.05.2025 11:28:30                      |                                    |





## Fotodokumentace

pozemek p.č. 5958 (LV č. 86)



pozemek p.č. 5958 (LV č. 86)



pozemek p.č. 5958 (LV č. 86)



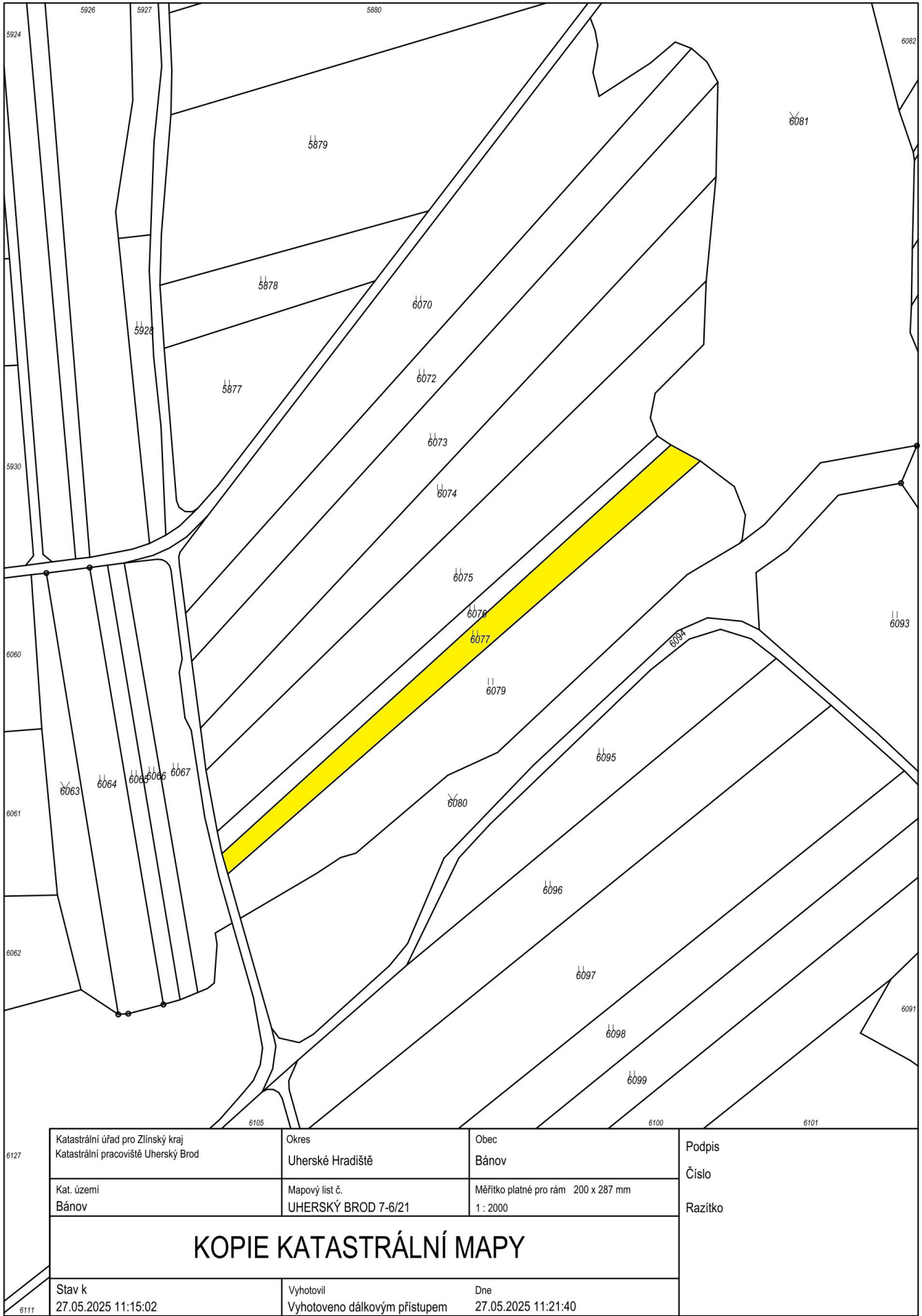
pozemek p.č. 6002 (LV č. 86)











## Fotodokumentace

neevidovaný objekt v KN, na pozemku p.č. 6257/2 (LV č. 2426)



neevidovaný objekt v KN, na pozemku p.č. 6257/2 (LV č. 2426)

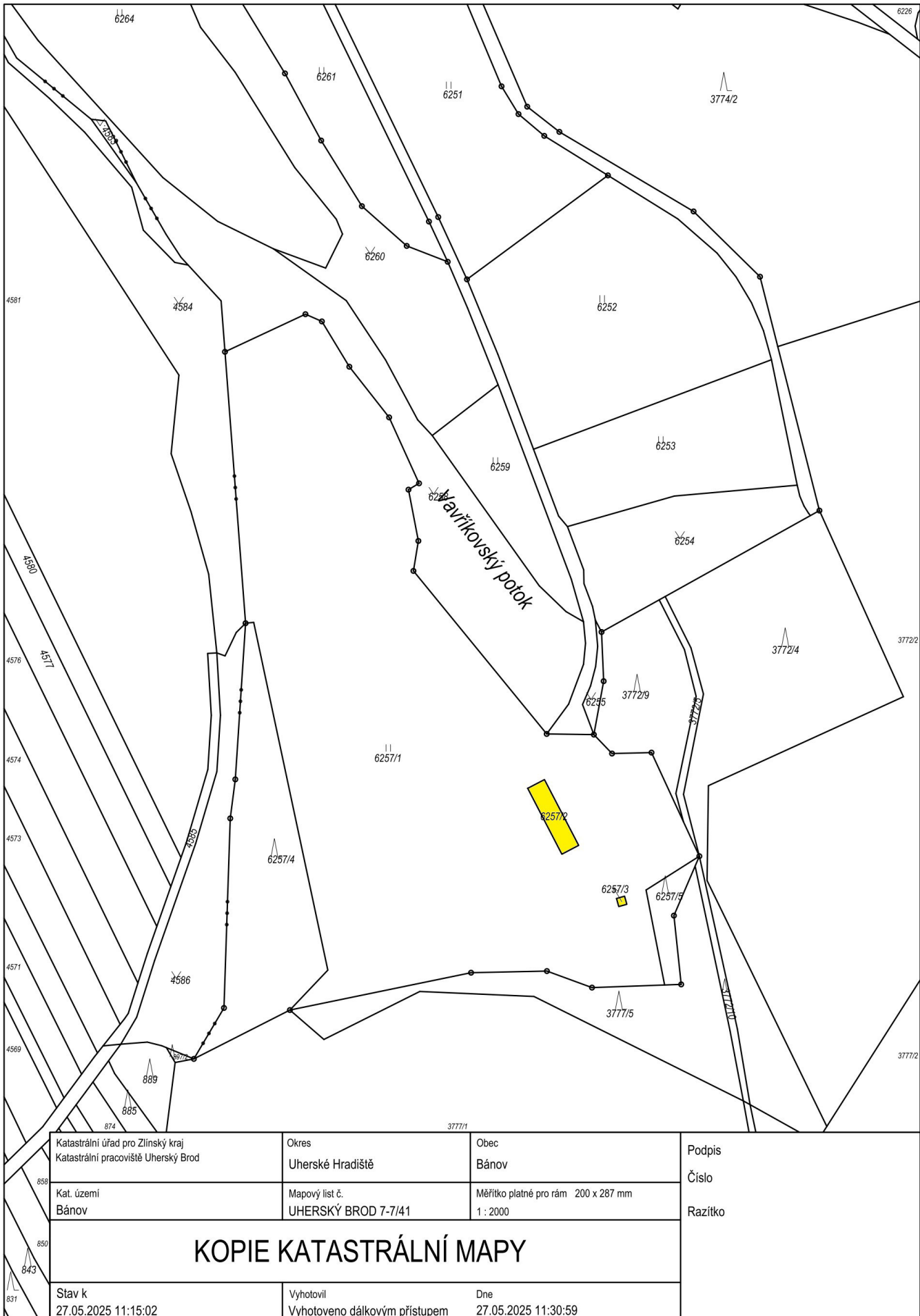


neevidovaný objekt v KN, na pozemku p.č. 6257/3 (LV č. 2426)



neevidovaný objekt v KN, na pozemku p.č. 6257/3 (LV č. 2426)





Katastrální úřad pro Zlínský kraj  
Katastrální pracoviště Uherský Brod

Okres  
Uherské Hradiště

Obec  
Bánov

Podpis

Kat. území  
Bánov

Mapový list č.  
UHERSKÝ BROD 7-7/41

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 2000

Číslo

Razítko

# KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
27.05.2025 11:15:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
27.05.2025 11:30:59

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada  
Michaela Konečná

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **044367/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 20. 8. 2025

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)