

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: 27527/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 179/87 - orná půda, pozemku p.č. 270/14 - orná půda, pozemku p.č. 288 - orná půda, pozemku p.č. 501 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 677/16 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Divoky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

II) pozemku p.č. 1232/2 - orná půda, pozemku p.č. 1267/5 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1274/5 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1275/3 - trvalý travní porost, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 68, vše v k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

III) pozemku p.č. 254/7 - orná půda, pozemku p.č. 254/15 - ostatní plocha, pozemku p.č. 254/23 - ostatní plocha, pozemku p.č. 254/24 - ostatní plocha, pozemku p.č. 294/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 380/191 - orná půda a pozemku p.č. 380/277 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 39469/11-205

Číslo položky v evidenci posudků:

082086/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12. 11. 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
www.posudek.com

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

V Praze, dne 24. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39469/11-205**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 179/87** - orná půda o výměře 370 m², pozemku **p.č. 270/14** - orná půda o výměře 1.546 m², pozemku **p.č. 288** - orná půda o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 501** - trvalý travní porost o výměře 1.636 m² a pozemku **p.č. 677/16** - ostatní plocha o výměře 91 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Divoky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

II) pozemku **p.č. 1232/2** - orná půda o výměře 4.381 m², pozemku **p.č. 1267/5** - ostatní plocha o výměře 61 m², pozemku **p.č. 1274/5** - trvalý travní porost o výměře 117 m² a pozemku **p.č. 1275/3** - trvalý travní porost o výměře 2.157 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 68, vše v k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

III) pozemku **p.č. 254/7** - orná půda o výměře 1.978 m², pozemku **p.č. 254/15** - ostatní plocha o výměře 57 m², pozemku **p.č. 254/23** - ostatní plocha o výměře 11 m², pozemku **p.č. 254/24** - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku **p.č. 294/1** - trvalý travní porost o výměře 474 m², pozemku **p.č. 380/191** - orná půda o výměře 498 m² a pozemku **p.č. 380/277** - ostatní plocha o výměře 80 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

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 39469/11-205**. 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. 30, pro k.ú. Divoky, obec Zdounky, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem, dne 14.10.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 68, pro k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem, dne 14.10.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 30, pro k.ú. Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem, dne 14.10.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Divoky, Zdounky a Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž, vyhotovené objednavatelem, dne 15.10.2025.

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 Zdounky týkající se oceňované lokality.

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 12. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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.**

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

Kraj	Zlínský
Okres	Kroměříž
Obec	Zdounky
Katastrální území	Divoky (766640)
Část obce	Divoky
Počet obyvatel	2 100

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 30, k.ú. Divoky

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 179/87** - orná půda o výměře 370 m², pozemku **p.č. 270/14** - orná půda o výměře 1.546 m², pozemku **p.č. 288** - orná půda o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 501** - trvalý travní porost o výměře 1.636 m² a pozemku **p.č. 677/16** - ostatní plocha o výměře 91 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Divoky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

Pozemky p.č. 179/87, p.č. 270/14, p.č. 288 a p.č. 677/16 jsou situovány v severní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky mají charakter orné půdy, jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 501 je situován přibližně v centrální části katastrálního území, v rovinném terénu s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemcích ve vlastnictví různých subjektů (obce Zdounky a třetích osob). Pozemek má charakter louky, je součástí zemědělských honů a na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a elektrický ohradník.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 68, k.ú. Zdounky

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1232/2** - orná půda o výměře 4.381 m², pozemku **p.č. 1267/5** - ostatní plocha o výměře 61 m², pozemku **p.č. 1274/5** - trvalý travní porost o výměře 117 m² a pozemku **p.č. 1275/3** - trvalý travní porost o výměře 2.157 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 68, vše v k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

Pozemky p.č. 1232/2 a p.č. 1267/5 jsou situovány přibližně v centrální části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemky mají charakter louky / ostatní plochy a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1232/2 se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemky p.č. 1274/5 a p.č. 1275/3 jsou situovány přibližně v západní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky mají charakter louky / ostatní plochy a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1274/5 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 30, k.ú. Těšánky

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 254/7** - orná půda o výměře 1.978 m², pozemku **p.č. 254/15** - ostatní plocha o výměře 57 m², pozemku **p.č. 254/23** - ostatní plocha o výměře 11 m², pozemku **p.č. 254/24** - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku **p.č. 294/1** - trvalý travní porost o výměře 474 m², pozemku **p.č. 380/191** - orná půda o výměře 498 m² a pozemku **p.č. 380/277** - ostatní plocha o výměře 80 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

Pozemky p.č. 254/7, p.č. 254/15, p.č. 254/23 a p.č. 254/24 jsou situovány ve východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci. Pozemky mají charakter pole / ostatní plochy, z majoritní části jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází nezpevněná komunikace.

Pozemky p.č. 294/1, p.č. 380/277 a p.č. 380/191 jsou situovány ve východní části katastrálního území, v rovinném až mírně sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, kdy pozemky p.č. 380/191 a p.č. 380/277 jsou navíc přístupné přes nezpevněné, převážně zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek p.č. 380/191 má charakter pole, je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Pozemky p.č. 294/1 a p.č. 380/277 má charakter louky / ostatní plochy a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří funkční celky

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské / ostatní účely

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. Nemovité věci evidované na LV č. 30, k.ú. Divoky****Umístění nemovitosti**

Kraj	Zlínský
Okres	Kroměříž
Obec	Zdounky
Katastrální území	Divoky (766640)
Část obce	Divoky

List vlastnictví číslo 30

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | JTZE Horní Moštěnice s.r.o. | podíl 5 / 6 |
| | Revoluční 130/30, 75117 Horní Moštěnice | |
| 2. | Klimek Stanislav | podíl 1 / 6 |
| | Náměstí 900, Morkovice, 76833 Morkovice-Slížany | |

II. Nemovité věci evidované na LV č. 68, k.ú. Zdounky**Umístění nemovitosti**

Kraj	Zlínský
Okres	Kroměříž
Obec	Zdounky
Katastrální území	Zdounky (792683)
Část obce	Divoky

List vlastnictví číslo 68

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | JTZE Horní Moštěnice s.r.o. | podíl 5 / 6 |
| | Revoluční 130/30, 75117 Horní Moštěnice | |
| 2. | Klimek Stanislav | podíl 1 / 6 |
| | Náměstí 900, Morkovice, 76833 Morkovice-Slížany | |

III. Nemovité věci evidované na LV č. 30, k.ú. Těšánky

Umístění nemovitosti

Kraj	Zlínský
Okres	Kroměříž
Obec	Zdounky
Katastrální území	Těšánky (766666)
Část obce	Divoky

List vlastnictví číslo 30

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | JTZE Horní Moštěnice s.r.o. | podíl 5 / 6 |
| | Revoluční 130/30, 75117 Horní Moštěnice | |
| 2. | Klimek Stanislav | podíl 1 / 6 |
| | Náměstí 900, Morkovice, 76833 Morkovice-Slížany | |

IV. Obvyklá cena za 1 m² předmětu ocenění

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 nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 „vyladování“, 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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Těšánky, okres Kroměříž**

Pozemek: 500/171, LV 352

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

40.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 16:39:14. Zápis proveden dne 29.08.2024.

Číslo řízení

V-3539/2024-708

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

pozemky:

500/171, LV 352; 500/219, LV 352

2. Pozemek, k.ú. Roštín, okres Kroměříž

Pozemek: 2415/1, LV 771

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 30.04.2024.

Číslo řízení

V-1594/2024-708

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

pozemky:

2415/1, LV 771

3. Pozemky, k.ú. Šelešovice, okres Kroměříž**Pozemek: 621/46, LV 10001***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***140.868,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 15:56:53. Zápis proveden dne 22.02.2024.****V-517/2024-708***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***621/46, LV 10001; 621/77, LV 10001; 621/97, LV 10001; 624/29, LV 10001****4. Pozemky, k.ú. Jarohněvice, okres Kroměříž****Pozemek: 1106, LV 235***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***282.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 18.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 11:36:36. Zápis proveden dne 12.11.2024.****V-4626/2024-708***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***1051, LV 235; 1080, LV 235; 1106, LV 235****5. Pozemky, k.ú. Vážany u Kroměříže, okres Kroměříž****Pozemek: 679/5, LV 10001***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***190.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 06.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2025 10:47:18. Zápis proveden dne 02.09.2025.****V-3683/2025-708***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***679/5, LV 10001; 681/58, LV 10001****6. Pozemky, k.ú. Šelešovice, okres Kroměříž****Pozemek: 155/20, LV 894***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***5.725.584,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 07:10:57. Zápis proveden dne 28.05.2025.****V-1964/2025-708***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***155/20, LV 894; 160/8, LV 894; 174, LV 894; 248, LV 894**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Těšánky, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	40 000,– Kč	
Výměra (V)	917,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	43,62 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	7.8.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	45,92 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Roštín, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	250 000,– Kč	
Výměra (V)	6 870,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	36,39 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	5.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	38,31 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Šelešovice, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	140 868,– Kč	
Výměra (V)	5 031,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	31.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	31,11 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Jarohněvice, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	282 000,– Kč	
Výměra (V)	9 814,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	28,73 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	18.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	30,25 Kč	

5. Pozemky, k.ú. Vážany u Kroměříže, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	190 000,– Kč	
Výměra (V)	3 659,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	51,93 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	8.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	51,93 Kč	

6. Pozemky, k.ú. Šelešovice, okres Kroměříž

Cena nemovité věci (CN)	5 725 584,– Kč	
Výměra (V)	101 544,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	56,39 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	6.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	56,39 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		30,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 6$	42,32 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		56,39 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	42,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	42,– Kč
Obvyklá cena		42,– Kč

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.

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 30, k.ú. Divoky

Pozemky p.č. 179/87, p.č. 270/14, p.č. 288, p.č. 501 a p.č. 677/16	
Výměra pozemků	5.585 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	42,- Kč
Obvyklá cena pozemků	234 570,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům (234 570,- Kč / 6 = 39 095,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	39 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 68, k.ú. Zdounky

Pozemky p.č. 1232/2, p.č. 1267/5, p.č. 1274/5 a p.č. 1275/3	
Výměra pozemků	6.716 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	42, Kč
Obvyklá cena pozemků	282 072,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům (282 072,- Kč / 6 = 47 012,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	47 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 30, k.ú. Těšánky

Pozemky p.č. 254/7, p.č. 254/15, p.č. 254/23, p.č. 254/24, p.č. 294/1, p.č. 380/191 a p.č. 380/277	
Výměra pozemků	3.108 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	42,- Kč
Obvyklá cena pozemků	130 536,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům (130 536,- Kč / 6 = 21 756,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	22 000,- Kč

REKAPITULACE

Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 30, k.ú. Divoky, určená ze sjednaných cen	39 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 69, k.ú. Zdounky, předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	47 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 30, k.ú. Těšánky, určená ze sjednaných cen	22 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	108 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

*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 15. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39469/11-205**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 179/87** - orná půda o výměře 370 m², pozemku **p.č. 270/14** - orná půda o výměře 1.546 m², pozemku **p.č. 288** - orná půda o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 501** - trvalý travní porost o výměře 1.636 m² a pozemku **p.č. 677/16** - ostatní plocha o výměře 91 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Divoky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

II) pozemku **p.č. 1232/2** - orná půda o výměře 4.381 m², pozemku **p.č. 1267/5** - ostatní plocha o výměře 61 m², pozemku **p.č. 1274/5** - trvalý travní porost o výměře 117 m² a pozemku **p.č. 1275/3** - trvalý travní porost o výměře 2.157 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 68, vše v k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž;

III) pozemku **p.č. 254/7** - orná půda o výměře 1.978 m², pozemku **p.č. 254/15** - ostatní plocha o výměře 57 m², pozemku **p.č. 254/23** - ostatní plocha o výměře 11 m², pozemku **p.č. 254/24** - ostatní plocha o výměře 10 m², pozemku **p.č. 294/1** - trvalý travní porost o výměře 474 m², pozemku **p.č. 380/191** - orná půda o výměře 498 m² a pozemku **p.č. 380/277** - ostatní plocha o výměře 80 m², vše zapsáno na listu vlastnictví č. 30, vše v k.ú. Těšánky, obec Zdounky, okres Kroměříž.

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

108 000,- Kč

Cena slovy: jednoosmtisíc 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 7 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemky p.č. 270/14, 677/16, 179/87 a 288



Pozemek p.č. 501



Pozemky p.č. 1232/2 a 1267/5



Pozemky p.č. 254/7, 254/15, 254/23 a 254/24

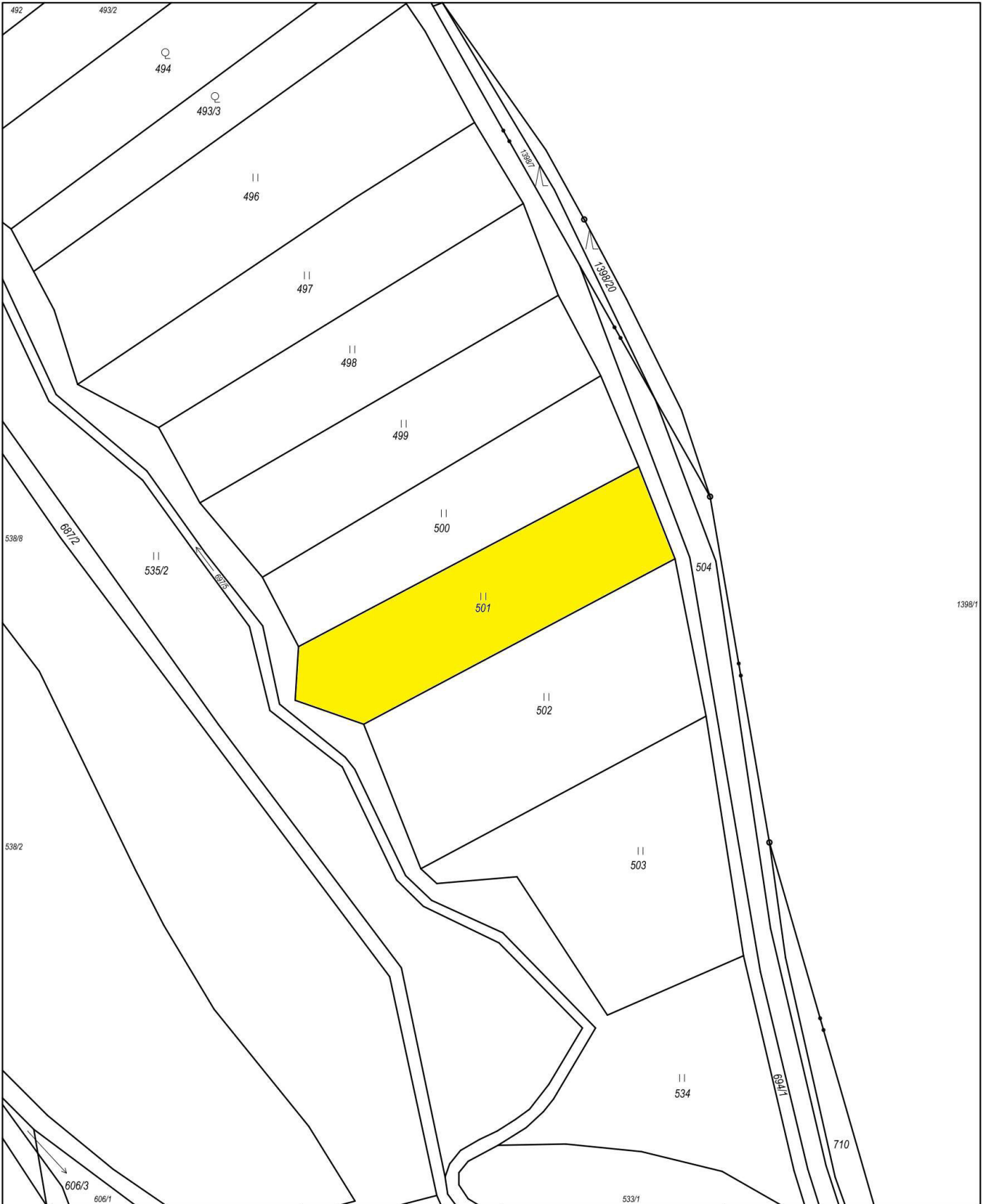


Pozemky p.č. 294/1 a 380/277

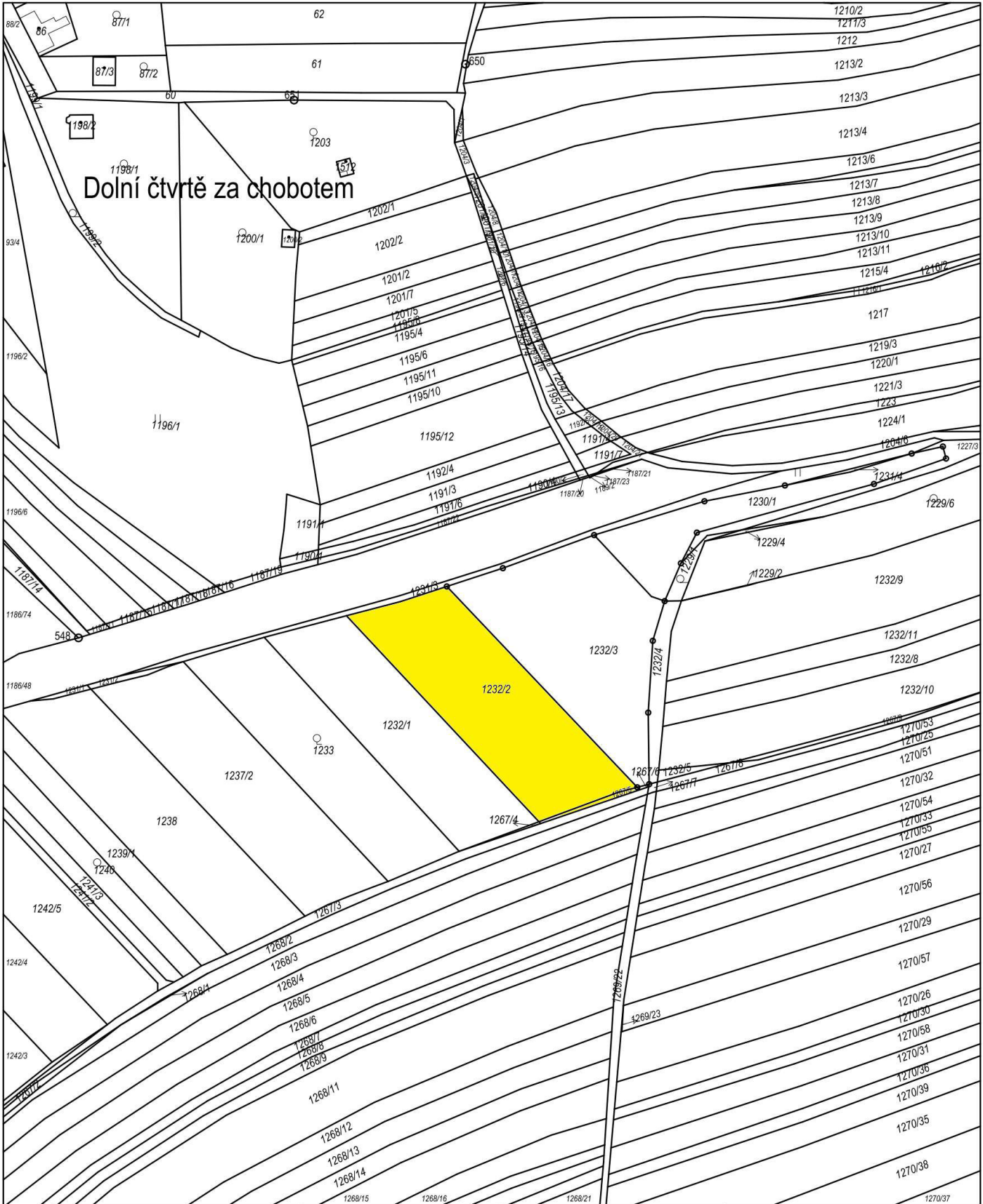


Pozemek p.č. 380/191





Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Kroměříž		Okres Kroměříž	Obec Zdounky	Podpis
Kat. území Divoky		Mapový list č. NAPAJEDLA 8-2/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				Razítko
Stav k 15.10.2025 07:55:02		Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.10.2025 08:11:23	



Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Kroměříž	Okres Kroměříž	Obec Zdounky	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Zdounky	Mapový list č. NAPAJEDLA 8-1/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 15.10.2025 08:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.10.2025 08:24:12	

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

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 **082086/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 11. 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

www.posudek.com