

# 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: 27539/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - **objektu č.p. 1108, rod. dům**, příslušející k části obce **Luhačovice**, na pozemku p.č. St. 1730;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1730** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 1369/34** - zahrada;

vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 04804/25-60**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**079425/2025**

**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 21. 10. 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 27. 11. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 7. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04804/25-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - **objektu č.p. 1108, rod. dům**, příslušející k části obce **Luhačovice**, na pozemku p.č. St. 1730;

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1730** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 1369/34** - zahrada o výměře 600 m<sup>2</sup>;

vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

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 04804/25-60**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší 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. 11686, pro k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem, dne 2.10.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín, vyhotovená objednavatelem, dne 7.10.2025.

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 města Luhačovice týkající se oceňované lokality.

Sdělení pracovnice města Luhačovice, vedoucí odboru správy majetku paní Ing. Magdaleny Blahové, ze dne 26.11.2025, ve věci vedení přístupové komunikace k předmětu ocenění v pasportu města Luhačovice.

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 21. 10. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna 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 uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnými, 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	Zlín
Obec	Luhačovice
Katastrální území	Luhačovice (688576)
Část obce	Luhačovice
Ulice	Stráň č. p. 1108
PSČ	763 26
Počet obyvatel	5 087
List vlastnictví číslo	11686
Vlastník	Svozilová Terezie Mgr. Stráň 1108, 76326 Luhačovice

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Luhačovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Stráň 1108, 763 26 Luhačovice. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu (terénní nerovnosti jsou vyrovnány opěrnými zdmi), tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, mimo jiné na pozemku p.č. 1369/33, který je ve vlastnictví města Luhačovice a dále po štěrkové komunikaci na pozemcích p.č. 1369/7, p.č. 1369/28 a p.č. 1369/10, které jsou sice ve vlastnictví a podílovém vlastnictví povinného, ale nejsou předmětem ocenění. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 80 m od předmětu ocenění. Dle sdělení pracovnice města Luhačovice, vedoucí odboru správy majetku paní Ing. Magdaleny Blahové, ze dne 26.11.2025, není výše uvedená štěrková komunikace na pozemcích p.č. 1369/7, p.č. 1369/28 a p.č. 1369/10 vedena v pasportu komunikací města Luhačovice (**přístup k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn**).

Dům je dle dostupným podkladových materiálů napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ ve městě Luhačovice se dále nachází plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnými předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	betonové	s izolací
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	dřevěné trémové	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška betonová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody parapety	pozinkované měděné
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	-	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	
<b>Kanalizace:</b>	*	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	*	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*	
<b>Záchod:</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 a místního šetření z roku 2015. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrý.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- zpevněná plocha z dlažebních kostek
- opěrná zídka z betonových tvarovek
- venkovní schody betonové
- dřevěná terasa
- zemní sklep
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.**

**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.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- ve městě se nachází kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po soukromé štěrkové komunikaci (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 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 porováním.*“

**§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 předmětu ocenění (stavba s pozemky jako celek)**

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. 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.

##### **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 **nížší** 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost 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,
- **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,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný).

## Srovnatelné nemovité věci

## 1. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín

Pozemek: St. 1620, LV 10590 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 1039, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 10:00:00. Zápis proveden dne 18.04.2023. V-695/2023-737

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

pozemky: St. 1620, LV 10590 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 1039, rod.dům; St. 1622, LV 10590 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1034/2, LV 10590

## 2. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín

Pozemek: St. 1437, LV 1296 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 997, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní - dodatek ze dne 16.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 12:50:00. Zápis proveden dne 23.10.2024. V-2289/2024-737

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

pozemky: St. 1437, LV 1296 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 997, rod.dům; 446/86, LV 1296

## 3. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín

Pozemek: St. 613, LV 59 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 236, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.217.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2024 17:08:11. Zápis proveden dne 13.09.2024. V-1984/2024-737

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

pozemky: St. 613, LV 59 Součástí je stavba: Luhačovice, č.p. 236, rod.dům; 379/8, LV 59; 379/21, LV 59

## Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	8 300 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>velikosti</sub>	0,95	mírně menší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>technického stavu</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	1,02	861 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K <sub>datum realizace</sub>	0,90	24.3.2023
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	10 119 359,06 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	9 500 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>velikosti</sub>	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>technického stavu</sub>	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	0,97	497 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	1.10.2024

$K_{přístupu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	10 527 238,24 Kč	

**3. Rodinný dům, k.ú. Luhačovice, okres Zlín**

Cena nemovité věci (CN)	9 217 800,- Kč	
$K_{polohy}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	0,95	mírně menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,02	819 m <sup>2</sup> - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,94	22.8.2024
$K_{přístupu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	10 850 534,57 Kč	

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

Minimální cena		10 119 359,06 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	10 499 043,96 Kč
Maximální cena		10 850 534,57 Kč
Obvyklá cena		10 500 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>10 500 000,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemků p.č. St. 1730 a p.č. 1369/34

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 m<sup>2</sup>.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m<sup>2</sup>),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemky, k.ú. Luhačovice, okres Zlín

Pozemek: 771/5, LV 12077

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.600.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**  
**Smlouva kupní ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:14:58. Zápis proveden dne 09.04.2024. V-659/2024-737**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **771/5, LV 12077; 771/6, LV 12077**

#### 2. Pozemek, k.ú. Podhradí u Luhačovic, okres Zlín

Pozemek: 41/2, LV 892

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**  
**Smlouva kupní ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2025 09:30:00. Zápis proveden dne 18.02.2025. V-151/2025-737**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **41/2, LV 892**

#### 3. Pozemek, k.ú. Biskupice u Luhačovic, okres Zlín

Pozemek: 28/1, LV 358

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**  
**Smlouva kupní ze dne 01.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 08:29:45. Zápis proveden dne 25.03.2025. V-435/2025-737**  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **28/1, LV 358**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Luhačovice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,- Kč	
Výměra (V)	1 839,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 413,81 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>celkové výměry</sub>	0,85	větší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,93	18.3.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 625,91 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Podhradí u Luhačovic, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,- Kč	
Výměra (V)	690,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 739,13 Kč	
K <sub>polohy</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>celkové výměry</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,98	24.1.2025
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 792,55 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Biskupice u Luhačovic, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,- Kč	
Výměra (V)	547,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 645,34 Kč	
K <sub>polohy</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>celkové výměry</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,98	3.3.2025
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 606,62 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 606,62 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	1 675,03 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 792,55 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	1 675,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 675,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>1 675,- 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.

Obvyklá cena objektu č.p. 1108 (stavba s pozemky jako celek)	10 500 000,- Kč
--	-----------------

<b>Pozemky p.č. St. 1730 a p.č. 1369/34</b>	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 11686	707 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	1 675,- Kč
<b>Obvyklá cena pozemků na LV č. 11686 (zaokrouhleno)</b>	<b>1 185 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.p. 1108 - rod. dům</b>	
Obvyklá cena objektu č.p. 1108 - rod. dům po odečtení hodnoty pozemků p.č. St. 1730 a p.č. 1369/34 (10 500 000,- Kč - 1 185 000,- Kč = 9 315 000,- Kč)	
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k objektu č.p. 1108 - rod. dům</b> (9 315 000,- Kč / 2 = 4 657 500,- Kč)	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 objektu č.p. 1108 - rod. dům (zaokrouhleno)</b>	<b>4 660 000,- Kč</b>

### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	5 845 000,- 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 7. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04804/25-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - objektu **č.p. 1108, rod. dům**, příslušející k části obce **Luhačovice**, na pozemku p.č. St. 1730;

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1730** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 1369/34** - zahrada o výměře 600 m<sup>2</sup>;

vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

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 ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 rodinného domu č.p. 1108 určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**4 660 000,- Kč**

**Cena slovy: čtyřimilionyšestsetšedesáttisíc Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu pozemků p.č. St. 1730 a p.č. 1369/34 určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 185 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionjednostoosmdesátpěttisíc 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 2 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

# Fotodokumentace





**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 **079425/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 27. 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](mailto:info@posudek.com)

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