

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: 27911/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 1087/61 (LV 2170) a na pozemku St. 1087/62 (LV 10001), LV 652, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 1087/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7841), pozemku **p.č. St. 1087/57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5399), pozemku **p.č. St. 1087/59** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7840), pozemku **p.č. St. 1087/60** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7843), pozemku **p.č. St. 1087/61** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 652), pozemku **p.č. St. 1087/63** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5850), pozemku **p.č. St. 1087/65** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, (LV 7850), pozemku **p.č. St. 1087/67** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11415), pozemku **p.č. St. 1087/68** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7602), LV 2170, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 1087/71** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 9084), LV 10682, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 27209/14-133

Číslo položky v evidenci posudků:

027932/2026

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 15. 4. 2026 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 27. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 27209/14-133**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 1087/61 (LV 2170) a na pozemku St. 1087/62 (LV 10001), LV 652, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 1087/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7841), pozemku **p.č. St. 1087/57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5399), pozemku **p.č. St. 1087/59** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7840), pozemku **p.č. St. 1087/60** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7843), pozemku **p.č. St. 1087/61** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 652), pozemku **p.č. St. 1087/63** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5850), pozemku **p.č. St. 1087/65** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, (LV 7850), pozemku **p.č. St. 1087/67** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11415), pozemku **p.č. St. 1087/68** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7602), LV 2170, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 1087/71** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 9084), LV 10682, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, 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 27209/14-133**. 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. 652, pro k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 30.3.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2170, pro k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 30.3.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 10682, pro k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 30.3.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 30.3.2026.

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/>.

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 15. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, 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, maps.google.com, 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	Uherský Brod	
Katastrální území	Uherský Brod (772984)	
Část obce	Uherský Brod	
Počet obyvatel	16 367	
List vlastnictví číslo	652	
Vlastník	Kandrnálová Jarmila	podíl 1 / 6
	Masarykovo nám. 100, 68801 Uherský Brod	
List vlastnictví číslo	2170	
Vlastník	Kandrnálová Jarmila	podíl 1 / 60
	Masarykovo nám. 100, 68801 Uherský Brod	
List vlastnictví číslo	10682	
Vlastník	Kandrnálová Jarmila	podíl 1 / 60
	Masarykovo nám. 100, 68801 Uherský Brod	

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění majetkový celek sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 1087/61 (LV 2170) a na pozemku St. 1087/62 (LV 10001), LV 652, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 1087/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7841), pozemku **p.č. St. 1087/57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5399), pozemku **p.č. St. 1087/59** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7840), pozemku **p.č. St. 1087/60** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7843), pozemku **p.č. St. 1087/61** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 652), pozemku **p.č. St. 1087/63** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5850), pozemku **p.č. St. 1087/65** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, (LV 7850), pozemku **p.č. St. 1087/67** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11415), pozemku **p.č. St. 1087/68** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7602), LV 2170, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 1087/71** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 9084), LV 10682, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

Pozemek pod objektem, p.č. St. 1087/61, je v podílovém vlastnictví povinné (ve výši 1/60) a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Pozemek p.č. St. 1087/62 je ve vlastnictví města Uherský Brod a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Jedná se o zděnou, nepodsklepenou garáž se dvěma nadzemními podlažími pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Uherský Brod, v blízkosti ulice Pod Hřbitovem, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 6451/1 - ostatní plocha a p.č. 1745/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Uherský Brod.

Dle informací ČSÚ je ve městě Uherský Brod možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro dvě osobní vozidla, se samostatnými vjezdy v I. a ve II. nadzemním podlaží. Z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné identifikovat, která část garáže náleží k užívání povinnou.

Základy:	smíšené	s izolací
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Krov:	pultový	
Krytina:	IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby	pozinkované
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	cementové hladké omítky
Dveře:	-	

Okna:	ocelová jednoduchá
Vrata:	plechová 2x
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	*

* 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 dle místního šetření z roku 1977. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba se zanedbanou údržbou.

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

- přípojky IS

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 oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- 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 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 jednájí 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

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 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, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Stavba: bez čp/če, garáž, LV 5710

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

640.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 11:40:00. Zápis proveden dne 17.07.2025.

V-1941/2025-742

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

pozemky:

St. 4873/1, LV 1772; St. 4874/1, LV 1772; St. 4875/1, LV 1772; St. 4876/1, LV 1772; St. 4877/1, LV 1772; St. 4878/1, LV 1772; St. 4879/1, LV 1772; St. 4880/1, LV 1772; St. 4881/1, LV 1772; St. 4882/1, LV 1772; St. 4883/1, LV 1772; St. 4884/1, LV 1772; St. 4885/1, LV 1772; St. 4886/1, LV 1772; St. 4886/2, LV 5710; St. 4887/1, LV 1772; St. 4888/1, LV 1772

stavby:

bez čp/če, garáž, LV 5710

2. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Stavba: bez čp/če, garáž, LV 7193

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 10:31:00. Zápis proveden dne 30.10.2025.

V-3152/2025-742

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

pozemky:

St. 4551/1, LV 1771; St. 4590/1, LV 1771; St. 4659/1, LV 1771; St. 4829/1, LV 1771; St. 4920/1, LV 1771; St. 4921/1, LV 1771; St. 4957/1, LV 1771; St. 4993/1, LV 1771; St. 5047/1, LV 1771; St. 5059/1, LV 1771; St. 5063/1, LV 1771; St. 5064/1, LV 1771; St. 5065/1, LV 1771; St. 5065/2, LV 7193; St. 5066/1, LV 1771; St. 5067/1, LV 1771; St. 5068/1, LV 1771

stavby:

bez čp/če, garáž, LV 7193

3. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Pozemek: St. 4304, LV 1863

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2026 08:16:39. Zápis proveden dne 17.04.2026.

V-993/2026-742

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

pozemky:

St. 4293, LV 1863; St. 4294, LV 1863; St. 4295, LV 1863; St. 4296, LV 1863; St. 4297, LV 1863; St. 4298, LV 1863; St. 4299, LV 1863; St. 4300, LV 1863; St. 4301, LV 1863; St. 4302, LV 1863; St. 4303, LV 1863; St. 4304, LV 1863; St. 4305, LV 1863; St. 4306, LV 1863; St. 4307, LV 1863; St. 4308, LV 1863

stavby:

bez čp/če, garáž, LV 5192

Stanovení obvyklé ceny

1. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	640 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,96	25.6.2025
Upravená cena (UC)	666 666,67 Kč	

2. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	690 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	8.10.2025
Upravená cena (UC)	690 000,– Kč	

3. Garáž, k.ú. Uherský Brod, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	690 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	1,00	27.3.2026
Upravená cena (UC)	690 000,- Kč	

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

Minimální cena		666 666,67 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	682 222,22 Kč
Maximální cena		690 000,- Kč

Obvyklá cena 680 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výše uvedené ceny odpovídají obchodovaným podílům ve výši 1/2 k patrovým dvougarážím. Pro správné vyhodnocení komparativní metody a stanovení obvyklé ceny je základní cena za jednu garáž násobena koeficientem 2,0 (tedy počtem garáží celkem).

Vliv dvougaráže	$\times$	2,000
Cena po úpravě	=	1 360 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 6
Cena po úpravě	=	226 666,66 Kč

Obvyklá cena 227 000,- 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	227 000,– 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 30. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 27209/14-133**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 1087/61 (LV 2170) a na pozemku St. 1087/62 (LV 10001), LV 652, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 1087/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7841), pozemku **p.č. St. 1087/57** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5399), pozemku **p.č. St. 1087/59** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7840), pozemku **p.č. St. 1087/60** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7843), pozemku **p.č. St. 1087/61** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 652), pozemku **p.č. St. 1087/63** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 5850), pozemku **p.č. St. 1087/65** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, (LV 7850), pozemku **p.č. St. 1087/67** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11415), pozemku **p.č. St. 1087/68** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 7602), LV 2170, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 1087/71** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 9084), LV 10682, v k.ú. Uherský Brod, obec Uherský Brod, 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

227 000,- Kč

Cena slovy: dvěštdvacetsedmtisíc 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.

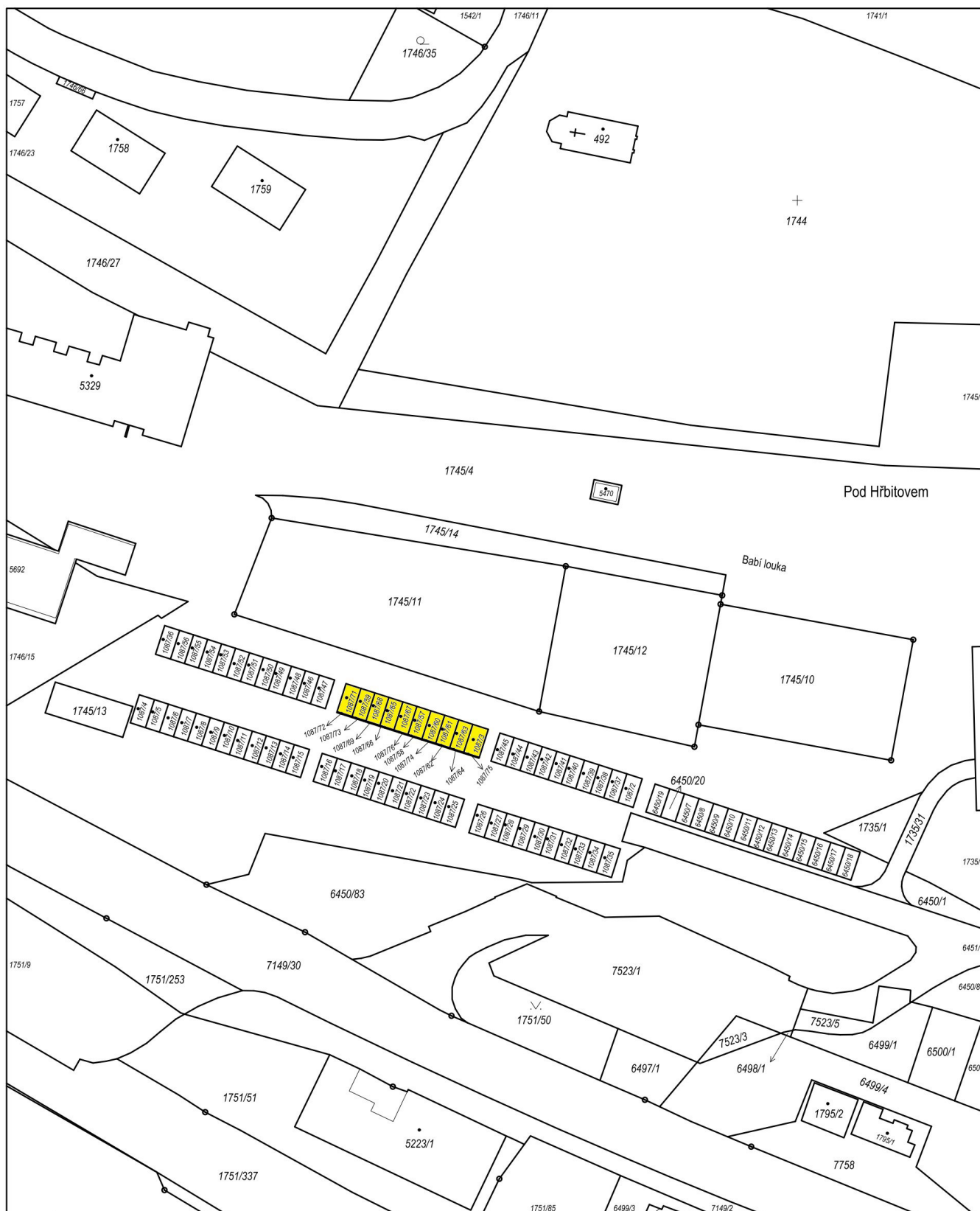
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Uherský Brod	Okres Uherské Hradiště	Obec Uherský Brod	Podpis
Kat. území Uherský Brod	Mapový list č. UHERSKÉ HRADIŠTĚ 0-3/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 30.03.2026 14:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 30.03.2026 15:08:09	

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 **027932/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 4. 2026

.....

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