

# 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: 22774/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

### O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 455 - trvalý travní porost, LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště.
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 31/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1748/25 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1748/133 - orná půda, pozemku p.č. 1748/134 - orná půda, pozemku p.č. 1748/282 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1901/10 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3300/1 - orná půda,, LV č. 811, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 195 - orná půda, LV č. 550, v k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.
- IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3866 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3867 - trvalý travní porost, LV č. 812, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.
- V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3573 - trvalý travní porost, LV č. 813, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.
- VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3736 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3737 - trvalý travní porost, LV č. 814, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

### Zadavatel posudku:

Ing. Robert Beneš  
insolvenční správce dlužníka: Stelzerová Eva  
Kosmákova 29  
750 02 Přerov  
IČ: 73070556

### Číslo jednací zadavatele:

MSPH 90 INS 26212-2020

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.6.2021 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 23.6.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Zjištění obvyklé ceny:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 455 - trvalý travní porost, LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 31/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1748/25 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1748/133 - orná půda, pozemku p.č. 1748/134 - orná půda, pozemku p.č. 1748/282 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1901/10 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3300/1 - orná půda, LV č. 811, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 195 - orná půda, LV č. 550, v k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3866 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3867 - trvalý travní porost, LV č. 812, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3573 - trvalý travní porost, LV č. 813, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3736 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3737 - trvalý travní porost, LV č. 814, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. MSPH 90 INS 26212-2020.

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přiřkládaná 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 oblíby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.6.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 455, pro k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 18.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 811, pro k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 812, pro k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 813, pro k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 814, pro k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 18.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 550, pro k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 11.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 18.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Mistřice.

Územní plán obce Bílovice.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Bílovice  
**Katastrální území:** Bílovice u Uherského Hradiště (604518)

**List vlastnictví číslo:** 455

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 15/24  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 811, v k.ú. Místřice I**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Místřice  
**Katastrální území:** Místřice I (696081)

**List vlastnictví číslo:** 811

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 31/48  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

**Nemovitě věci evidované na LV č. 550, v k.ú. Javorovec**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Mistřice  
**Katastrální území:** Javorovec (696072)

**List vlastnictví číslo:** 550

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 15/24  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

**Nemovitě věci evidované na LV č. 812, v k.ú. Mistřice I**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Mistřice  
**Katastrální území:** Mistřice I (696081)

**List vlastnictví číslo:** 812

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 2/3  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

**Nemovitě věci evidované na LV č. 813, v k.ú. Mistřice I**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Mistřice  
**Katastrální území:** Mistřice I (696081)

**List vlastnictví číslo:** 813

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 1/3  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

**Nemovitě věci evidované na LV č. 814, v k.ú. Mistřice I**

**Kraj:** Zlínský  
**Okres:** Uherské Hradiště  
**Obec:** Mistřice  
**Katastrální území:** Mistřice I (696081)

**List vlastnictví číslo:** 814

**Vlastník:**

Stelzerová Eva Podíl: 15/24  
V olčinách 1342/27, Vršovice 100 00

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovitě věci evidované na LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 455 - trvalý travní porost, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště, který je situován v okrajové, východní části obce Bílovice ve sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1539/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Bílovice, č. p. 70, 687 12 Bílovice. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Dle platného územního plánu obce Bílovice je pozemek vedený jako:

- část cca 520 m<sup>2</sup>: plochy návrhu: „BI - plochy individuálního bydlení“
- část cca 532 m<sup>2</sup>: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Bílovice.

### II) Nemovitě věci evidované na LV č. 811, v k.ú. Mistřice I

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 31/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1748/25 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1748/133 - orná půda, pozemku p.č. 1748/134 - orná půda, pozemku p.č. 1748/282 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1901/10 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3300/1 - orná půda, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jižní, odlehle části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Mistřice jsou pozemky vedeny jako:

- pozemek p.č. 1748/25: „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 1748/133: „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 1748/134: „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 1748/282 : „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 1901/10: „K - plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 3300/1: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Mistřice.

### III) Nemovitě věci evidované na LV č. 550, v k.ú. Javorovec

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 195 - orná půda, LV č. 550, v k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, který je situován v okrajové, východní části obce Bílovice v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 416/1 - ostatní plocha, které je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

Dle platného územního plánu obce Mistřice je pozemek vedený jako:

- část cca 500 m<sup>2</sup>: plochy návrhu: „BI - plochy pro bydlení individuální“
- část cca 1.934 m<sup>2</sup>: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Mistřice.

#### **IV) Nemovitě věci evidované na LV č. 812, v k.ú. Mistřice I**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3866 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3867 - trvalý travní porost, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jižní, odlehlé části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Mistřice jsou pozemky vedeny jako:

- pozemek p.č. 3866: „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 3867: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Mistřice.

#### **V) Nemovitě věci evidované na LV č. 813, v k.ú. Mistřice I**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3573 - trvalý travní porost, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, který je situovány v jihozápadní, odlehlé části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Mistřice jsou pozemky vedeny jako: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Mistřice.

#### **VI) Nemovitě věci evidované na LV č. 814, v k.ú. Mistřice I**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3736 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3737 - trvalý travní porost, LV č. 814, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jižní, odlehlé části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Mistřice jsou pozemky vedeny jako:

- pozemek p.č. 3866: „Z - plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 3867: „Z - plochy zemědělské“

Informace získány z internetových stránek obce Mistřice.

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



## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Komparativní metoda - zemědělské pozemky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - stavební pozemky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### Komparativní metoda - zemědělské pozemky

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

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>.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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. pořadné, 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)

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1037/74, LV 890

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 13:45:33. Zápis proveden dne 07.01.2020. V-8699/2019-711

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

pozemky: 375/5, LV 890; 1037/58, LV 890; 1037/74, LV 890; 1620/9, LV 890

#### 2) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1248/2, LV 1420

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 10:32:49. Zápis proveden dne 18.04.2019. V-2188/2019-711

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

pozemky: 1248/2, LV 1420; 4020, LV 1518 k.ú. Topolná

#### 3) Pozemek, k.ú. Javorovec, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 96, LV 602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 19.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2019 08:07:54. Zápis proveden dne 21.01.2020. V-9269/2019-711

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

pozemky: 96, LV 602

### Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště</b>		200 000,- Kč	9 632,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	23,07 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště</b>		100 000,- Kč	3 353,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	33,14 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Javorovec, okres Uherské Hradiště</b>		19 000,- Kč	1 043,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	20,24 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	20,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	25,48 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	33,14 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	25,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 25,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 25,- Kč**

**Komparativní metoda - stavební pozemky****1) Ocenění porovnávací metodou**

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>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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)

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemek, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště**

Pozemek: **1634/1, LV 143**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**600.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 02.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 11:02:57. Zápis proveden dne 09.05.2019.**

**V-2714/2019-711**

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

**1634/1, LV 143**

**1) Pozemek, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště**

Pozemek: **1634/5, LV 143**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**400.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 13:34:45. Zápis proveden dne 14.11.2019.**

**V-7287/2019-711**

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

**1634/5, LV 143**

**1) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště**

Pozemek: **835/1, LV 1392**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**530.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 01.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 10:38:29. Zápis proveden dne 28.04.2020.**

**V-1887/2020-711**

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

**835/1, LV 1392; 835/107, LV 1392**

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště</b>				600 000,- Kč	567,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,74	1,20	1,00	1 191,67 Kč	1,0
<b>1) Pozemek, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště</b>				400 000,- Kč	567,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,80	1,20	1,00	734,86 Kč	1,0
<b>1) Pozemky, k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště</b>				530 000,- Kč	964,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,88	1,20	1,00	520,64 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připavenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	520,64 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	815,72 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 191,67 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	820,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 820,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 820,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce

## D. ZÁVĚR

Zjištění obvyklé ceny:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 455 - trvalý travní porost, LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště, obec Bílovice, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 31/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1748/25 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1748/133 - orná půda, pozemku p.č. 1748/134 - orná půda, pozemku p.č. 1748/282 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1901/10 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3300/1 - orná půda, LV č. 811, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 195 - orná půda, LV č. 550, v k.ú. Javorovec, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3866 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3867 - trvalý travní porost, LV č. 812, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3573 - trvalý travní porost, LV č. 813, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3736 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3737 - trvalý travní porost, LV č. 814, v k.ú. Mistřice I, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 455, v k.ú. Bílovice u Uherského Hradiště

<b>Pozemek p.č. 274</b>	
Výměra zemědělské části pozemku	532 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena zemědělské části pozemku	13 300,- Kč
Výměra stavební části pozemku	520 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena stavební části pozemku	426 400,- Kč
Obvyklá cena pozemku jako celku	439 700,- Kč
<b>Výsledná obvyklá cena d. spol. podílu ve výši 15/24 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>220 000,- Kč</b>



**II) Nemovité věci evidované na LV č. 811, v k.ú. Mistřice I**

<b>Pozemky evidované na LV č. 811</b>	
Výměra pozemků	3.996 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	25,- Kč
Obvyklá cena pozemkům	99 900,- Kč
<b>Výsledná obvyklá hodnota Id. spol. podílu ve výši 31/48 k pozemkům činí:</b>	<b>52 000,- Kč</b>

**III) Nemovité věci evidované na LV č. 550, v k.ú. Javorovec**

<b>Pozemek p.č. 274</b>	
Výměra zemědělské části pozemku	1.934 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena zemědělské části pozemku	48 350,- Kč
Výměra stavební části pozemku	500 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena stavební části pozemku	400 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku jako celku	448 350,- Kč
<b>Výsledná obvyklá cena d. spol. podílu ve výši 15/24 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>224 000,- Kč</b>

**IV) Nemovité věci evidované na LV č. 812, v k.ú. Mistřice I**

<b>Pozemky evidované na LV č. 812</b>	
Výměra pozemků	741 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	25,- Kč
Obvyklá cena pozemkům	18 525,- Kč
<b>Výsledná obvyklá hodnota Id. spol. podílu ve výši 2/3 k pozemkům činí:</b>	<b>10 000,- Kč</b>

**V) Nemovité věci evidované na LV č. 813, v k.ú. Mistřice I**

<b>Pozemek evidovaný na LV č. 813</b>	
Výměra pozemku	194 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	25,- Kč
Obvyklá cena pozemku	4 850,- Kč
<b>Výsledná obvyklá hodnota Id. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku činí:</b>	<b>1 000,- Kč</b>

**VI) Nemovitě věci evidované na LV č. 814, v k.ú. Mistřice I**

<b>Pozemky evidované na LV č. 814</b>	
Výměra pozemků	1.158 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	25,- Kč
Obvyklá cena pozemkům	29 200,- Kč
<b>Výsledná obvyklá hodnota Id. spol. podílu ve výši 15/24 k pozemkům činí:</b>	<b>15 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

220 000,- + 52 000,- + 224 000,- + 10 000,- + 1 000,- + 15 000,- = **522 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>522 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**522 000,– Kč**

**Cena slovy: pětsetdvacetdvatisíce Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 23.6.2021

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

*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 23.6.2021

.....  
**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)