

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 005590/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Včelary pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 16/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 337 Včelary, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 276 (zahrada) v kat. území Včelary, obec Bílovice, část obce Včelary, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 54.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 16/2026,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.1.2026,

- list vlastnictví č. 54 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.1.2026,
- informace od nájemníků,
- kopie nájemní smlouvy, včetně dodatku č. 1,
- Územní plán obce Bílovice,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4140/2025-711. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1670385,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-954/2025-711. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1664006,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3782/2025-711. Právní účinky zápisu k okamžiku 7.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1743244.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Bílovice, k.ú. Včelary
Adresa nemovité věci: Včelary 337, 687 12 Včelary

Místopis

Obec Bílovice se nachází 8 km severovýchodně od města Uherské Hradiště. Součástí Bílovic jsou Včelary, které byly do roku 1960 samostatnou obcí. V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, pošta, mateřská škola, základní škola, veřejná knihovna, kulturní zařízení, přírodní amfiteátr, zdravotnické zařízení, lékárna, tělocvična, 2 víceúčelové hřiště, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství. Aktivní činnost zde vyvíjí Český svaz chvatelů, Český svaz zahrádkářů a Sbor dobrovolných hasičů. Obec Bílovice žije bohatým kulturním životem. Ze zajímavých akcí můžeme jmenovat například tradiční kateřinské krojované hody s právem, turnaj v kopané Včelarský židlík, fašank a Putovní pohár mladých hasičů o pohár starosty obce. Tradicí se stává i vánoční jarmark, který pořádá kulturní komise při obecním úřadě spolu se základní školou. Bílovice jsou známé letními zábavami v zámeckém parku. Obec je dostupná autobusovým spojením.

Včelary je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Bílovice. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Včelary č.p. 337 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bílovice, Včelary” se nachází cca 70 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 254/4 Obec Bílovice, č. p. 70, 68712 Bílovice
parc. č. 255/3 Obec Bílovice, č. p. 70, 68712 Bílovice
parc. č. 255/1 Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, částečně podsklepený, přízemní (malá část patrová) rodinný dům č.p. 337 Labuty s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a vepřovic a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Budova vyžaduje provedení modernizace. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Do střechy zatéká. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené nebo plastové. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo posuvné. Okna domu jsou dřevěná dvojíťá nebo plastová. Podlahy jsou kryté PVC, koberci nebo dlažbou. Obklady jsou keramické. Vnitřní omítky vykazují známky po zatékání a vztlínající vlhkosti. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka vykazuje známky po praskání (štítová strana). K domu patří oplocený dvůr. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V suterénu domu se nachází sklepní prostory (15,83 m²). V suterénu se nachází kotel zn. ATMOS.

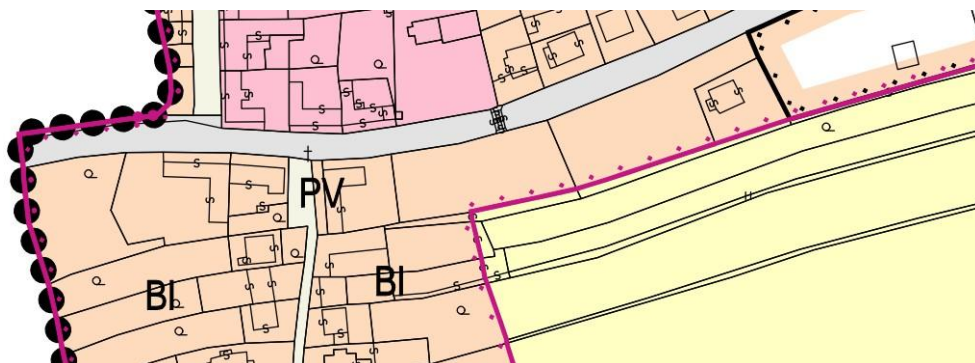
V přízemí rodinného domu se nachází dva samostatně obytné prostory. Levá část z pohledu uliční čáry se skládá z pokoje (28,13 m²), jídelny (13,02 m²), kuchyně (2,00 m²), chodby (8,02 m²), koupelny (4,84 m²) a zádveří (4,54 m²). Koupelna je vybavena vanou a WC.

Pravá část z pohledu uliční čáry se skládá z kuchyně (9,18 m²), koupelny (3,48 m²), zádveří (1,43 m²), chodby (2,31 m²), chodby (4,91 m²), pokoje (17,19 m²), pokoje (7,24 m²) a předsíně (1,68 m²). Z kuchyně je přístupné po dřevěném schodišti patro, ve kterém se nachází pokoj (16,96 m²). Koupelna je vybavena vanou a WC.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn nebo na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 55 se nachází stavba rodinného domu č.p. 337 Včelary. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 510 m². Pozemek je z části zastavěn stavbou RD. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 276, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 204 m². Vše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, rovinaté. Na pozemcích se nachází vedlejší hospodářské stavby v podprůměrném stavu. Na pozemku jsou zpevněné plochy, porosty a hospodářské budovy. Pozemky jsou oploceny zděným plotem a jako celek jsou přístupné přes pozemky obce.

V územním plánu obce je pozemek vedený jako plocha BI - plochy individuálního bydlení.



Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 27.1.2026 za účasti uživatelů domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres stavby v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Do střechy zatéká, vztlínající vlhkost.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Nájemní smlouva, včetně dodatku č. 1 o pronájmu domu za měsíční nájemné 15.360,- Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 20.1.2027.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD
- lokalita: Včelary a okolí cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 337 Včelary

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	140,76 m ²
Zastavěná plocha:	164,00 m ²
Výměra pozemku:	714,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Březolupy		
Lokalita:	č.p. 299, 68713		
Popis:	Jedná se o rodinný dům, který je rozdělený na 2 samostatné bytové jednotky (3+1 a 2+kk). Dům je situovaný v obci Březolupy, okres Uherské Hradiště. V přední části domu se nachází bytová jednotka o dispozici 3+1 a podlahové ploše 84 m ² + garáž 36 m ² + využití podkroví 125 m ² . Tato původní část domu ze smíšeného zdiva, prošla v roce 2015 rekonstrukcí a to konkrétně : - rozvody topení, vody a elektřiny - plynový kondenzační kotel - plastová okna a zateplení domu vč. fasády - zateplení půdy a nová střecha V zadní části domu byla nově přistavena bytová jednotka o dispozici 2+kk a podlahové ploše 47 m ² + terasa 11 m ² . Přístavba má samostatný vstup ze dvora a vlastní elektroměr a vodoměr. Vytápění nové přístavby je řešeno elektrickým kotlem + je zde příprava na krb i možnost podlahového vytápění. Ohřev vody je řešený elektrickým bojlerem.		
Pozemek:	607,00 m ²		
Zastavěná plocha:	165,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,70		
K7 Vliv pozemku	1,01		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 200 000 Kč	0,74	3 848 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
24.7.2025 (V-4140/2025-
711)

Název:	Rodinný dům Uherské Hradiště		
Lokalita:	Za Humny 127, Jarošov, 68601		
Popis:	Jedná se o rodinný dům o dispozici 4+kk, který se nachází v klidné lokalitě na ulici Za Humny v Uherském Hradišti – Jarošov. Tento dům nabízí nejen příjemné bydlení, ale i dostatek prostoru pro rodinný život. Součástí domu je pečlivě udržovaná zahrada a prostorná garáž. - celková plocha 123 m ² , užitná plocha 94 m ² - pozemek 519 m ² s garáží 29 m ² - nad domem půdní prostor, útulná zahrada s možností posezení ve dvoře, kde je soukromí - velmi klidná část, kde komfortně zaparkujete a do města to máte pár minut - částečné rekonstrukce proběhly v roce 2008 - nové měděné topení (vedení ve zdech), plynový kotel + kotel na tuhá paliva, nové okna a elektřina v mědi, z 80% nové omítky a z 80% zateplení stropů minerální vatou - 18 metrová studna napojená přes čerpadlo na splachování WC a pračku - Energetický štítek bude vyhotoven Dům se nachází jen 5 minut chůze od autobusové zastávky, s výbornou dopravní infrastrukturou a dostatkem parkovacích míst v okolí. Z centra Uherského Hradiště se sem pohodlně a rychle dostanete.		
Pozemek:	519,00 m ²		
Užitná plocha:	123,00 m ²		
Zastavěná plocha:	259,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,03	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		1,02	Zdroj: realizovaný prodej z 24.2.2025 (V-954/2025-711)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 290 000 Kč	0,77	4 073 300 Kč	

Název:	Rodinný dům Uherské Hradiště		
Lokalita:	Na Svárově 63, Jarošov, 68601		
Popis:	Jedná se o rodinný dům, který se skládá ze dvou bytových jednotek o dispozici 4+1 v přízemí a 4+kk v patře. Nemovitost se nachází v klidné části Uherského Hradiště, konkrétně v městské části Jarošov. Jedná se o řadový, patrový dům s možností dalšího rozšíření obytných či komerčních prostor, a to formou vestavby nebo přestavby stávajících hospodářských částí. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – elektřinu, plyn, kanalizaci a obecní vodovod. K dispozici je navíc i vlastní studna. V roce 1998 byla na domě vyměněna střešní krytina, postupně byla měněna některá okna za plastová. V přízemí proběhla rekonstrukce koupelny a samostatného WC. Ve dvoře bylo vybudováno kryté venkovní posezení. Pozemek je rozdělen do několika funkčních částí – z jedné strany domu se nachází uzavřený dvůr, z druhé pak rovinatá zahrada s možností vjezdu z ulice, která dále navazuje na hospodářské stavby		
Pozemek:	1 551,00 m ²		
Zastavěná plocha:	252,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,85	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		0,92	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 880 000 Kč	0.70	3 416 000 Kč	

Zdroj: realizovaný prodej z
7.7.2025 (V-3782/2025-711)

Minimální jednotková porovnávací cena	3 416 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 779 100 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 073 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 779 100 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 779 100 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 337 Včelary

3 779 100,- Kč

Porovnávací hodnota	3 779 100 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 780 000 Kč
slovy: Tři miliony sedm set osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- v dosahu BUS,
- dva obytné prostory.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- stav domu,
- hluk z ulice.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 337 Včelary, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 276 (zahrada) v kat. území Včelary, obec Bílovice, část obce Včelary, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 54.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.780.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 55 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 337 Včelary, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 276 (zahrada) v kat. území Včelary, obec Bílovice, část obce Včelary, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 54.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a hospodářské stavby.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.780.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nájemní smlouva, včetně dodatku č. 1 o pronájmu domu za měsíční nájemné 15.360,- Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 20.1.2027. Doba trvání nájemní smlouvy je 12 měsíců. Právní vadu oceňujeme v zaokrouhlené výši **184.320,- Kč**.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.595.680,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 54	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005590/2026.

V Praze 10.02.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592030 Bílovice

Kat.území: 604526 Včelary

List vlastnictví: 54

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2**

17366208

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 55

**510 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Včelary, č.p. 337, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55

276

204 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 26.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 10:41:06. Zápis proveden dne 23.10.2024.

V-5684/2024-711

Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2**

RČ/IČO: 17366208

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

276

34077

204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.12.2025 12:19:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

