

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: 28215/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 550** - zahrada, pozemku **p.č. 558** - orná půda a pozemku **p.č. 560** - orná půda, LV č. 380, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 365** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Študlov, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 365) a pozemku **p.č. 184/3** - zahrada, LV č. 241, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12110/25-45

Číslo položky v evidenci posudků:

057809/2026

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 22. 7. 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 11. 8. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12110/25-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 550** - zahrada o výměře 2.703 m², pozemku **p.č. 558** - orná půda o výměře 338 m² a pozemku **p.č. 560** - orná půda o výměře 191 m², LV č. 380, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 365** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m², jehož součástí je stavba: **Študlov, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 365) a pozemku **p.č. 184/3** - zahrada o výměře 583 m², LV č. 241, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 12110/25-45**. 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. 380, pro k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 8.7.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 241, pro k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 8.7.2026.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín, vyhotovená objednavatelem dne 9.7.2026.

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/> a <https://geoportal.gepro.cz/#/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Študlov týkající se oceňované lokality.

Odborné vyjádření k ceně č. 5/04/26, vypracované Ing. Miroslavem Poláchem pro účely dědictvého řízení.

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 22. 7. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Marka Šerého, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realtymorava.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	Zlín
Obec	Študlov
Katastrální území	Študlov (764132)
Číslo popisné	89
PSČ	756 12
Počet obyvatel	478
List vlastnictví číslo	380
Vlastníci:	
1.	Šerá Eva č. p. 89, 75612 Študlov podíl 1 / 4
2.	Šerá Ludmila č. p. 89, 75612 Študlov podíl 1 / 4
3.	Šerý Marek č. p. 142, 75612 Študlov podíl 1 / 4
4.	Šerý Martin Litovelská 1349/2b, Nová Ulice, 77900 Olomouc podíl 1 / 4

List vlastnictví číslo 241

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Šerá Eva | podíl 1 / 8 |
| | č. p. 89, 75612 Študlov | |
| 2. | Šerá Ludmila | podíl 5 / 8 |
| | č. p. 89, 75612 Študlov | |
| 3. | Šerý Marek | podíl 1 / 8 |
| | č. p. 142, 75612 Študlov | |
| 4. | Šerý Martin | podíl 1 / 8 |
| | Litovelská 1349/2b, Nová Ulice, 77900 Olomouc | |

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 380

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 550** - zahrada o výměře 2.703 m², pozemku **p.č. 558** - orná půda o výměře 338 m² a pozemku **p.č. 560** - orná půda o výměře 191 m², vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín, které jsou situovány v okrajové části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích.

Dle platného územního plánu obce Študlov (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „Z - plochy zemědělské“. Dle místního šetření je pozemek p.č. 550 užíván jako zahrada k rodinnému domu č.p. 89, který je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku, a nachází se na něm studna zásobující níže uvedený rodinný dům. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a ovocné stromy.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 241

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 365** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m², jehož součástí je stavba: **Študlov, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 365) a pozemku **p.č. 184/3** - zahrada o výměře 583 m², vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkrovní pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Študlov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Študlov 89, 756 12 Študlov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2131/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Zlínského kraje, na pozemcích p.č. 2131/15 - ostatní plocha a p.č. 2138/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Študlov, a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 184/6 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného vlastníka - přístup je právně zajištěn věcným břemenem. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 8 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu (na pozemku p.č. 550 - zahrada) a žumpu. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se v obci Študlov dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky s kompletním sociálním zařízením:

I. PP - chodba se schodištěm, sklep;

I.NP - vstupní závětrří, veranda, chodba se schodištěm, WC, černá kuchyně, spíž, koupelna, kuchyně, 2 pokoje;

II.NP - chodba, koupelna, čtyři pokoje (z nichž jeden je neobyvatelný), terasa a pudní prostor.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné, kamenné I.PP	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	keramické z části	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, prkenné (původní), dřevotříska	
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC? keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	rozvody pro zemní plyn proveden (ke dni ocenění odpojen)	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

* 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, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1957. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na levou obytnou část rodinného domu navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a z části plechovou krytinou.

Vedle této, dále vlevo, je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před rodinným domem se nachází garáž ocelové konstrukce pod sedlovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonové)
- žumpa
- přípojky IS

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

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Ludmily Šeré. Dle dostupných podkladových materiálů tato již nežije, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na 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 jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 380, k.ú. Študlov

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Študlov, okres Zlín**

Pozemek: **1781, LV 617**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

70.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 13:16:41. Zápis proveden dne 27.02.2026.

V-296/2026-737

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1769/1, LV 617; 1781, LV 617**

2. Pozemek, k.ú. Střelná na Moravě, okres Vsetín

Pozemek: **2090/5, LV 601**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

18.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2025 11:15:21. Zápis proveden dne 12.08.2025.

V-2666/2025-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2090/5, LV 601**

3. Pozemky, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín

Pozemek: 2730, LV 280

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

40.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 08:35:59. Zápis proveden dne 18.03.2025. V-625/2025-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2730, LV 280; 2731/2, LV 280; 5240, LV 280

4. Pozemek, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín

Pozemek: 1578/1, LV 1835

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

25.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2025 15:20:33. Zápis proveden dne 08.10.2025. V-3457/2025-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1578/1, LV 1835

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Študlov, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	70 000,– Kč	
Výměra (V)	2 056,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	5.2.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	34,05 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Střelná na Moravě, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	18 000,– Kč	
Výměra (V)	322,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	17.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	58,84 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	40 000,– Kč	
Výměra (V)	1 319,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	24.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	31,92 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	25 000,– Kč	
Výměra (V)	784,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	33,57 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		31,92 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	39,60 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		58,84 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	40,- Kč
Výměra	V	3 232,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	129 280,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	32 320,- Kč

Obvyklá cena **32 320,- Kč**

II. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 241, k.ú. Študlov**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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Rodinný dům, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín**Pozemek: **St. 807, LV 255** Součástí je stavba: **Francova Lhota, č.p. 349, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 08:00:00. Zápis proveden dne 26.05.2026. **V-1472/2026-810**

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

pozemky:

St. 807, LV 255 Součástí je stavba: **Francova Lhota, č.p. 349, rod.dům; 2380/2, LV 255****2. Rodinný dům, k.ú. Brumov, okres Zlín**Pozemek: **1548, LV 3788** Součástí je stavba: **Brumov, č.p. 841, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 22524 ze dne 08.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2026 11:22:59. Zápis proveden dne 10.07.2026. **V-1644/2026-737**

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

pozemky:

1548, LV 3788 Součástí je stavba: **Brumov, č.p. 841, rod.dům; 1549/1, LV 3788****3. Rodinný dům, k.ú. Zděchov, okres Vsetín**Pozemek: **St. 555, LV 18** Součástí je stavba: **Zděchov, č.p. 165, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2025 10:31:19. Zápis proveden dne 01.04.2025. **V-812/2025-810**

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

pozemky:

St. 555, LV 18 Součástí je stavba: **Zděchov, č.p. 165, rod.dům; 1390/8, LV 18****Stanovení obvyklé ceny**

1. Rodinný dům, k.ú. Francova Lhota, okres Vsetín		
Cena nemovitě věci (CN)	3 450 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	747 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	30.4.2026
Upravená cena (UC)	2 987 012,99 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Brumov, okres Zlín		
Cena nemovitě věci (CN)	2 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.098 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	18.6.2026
Upravená cena (UC)	2 761 904,76 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Zděchov, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	996 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,92	10.3.2025
Upravená cena (UC)	3 260 869,57 Kč	

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

Minimální cena		2 761 904,76 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 003 262,44 Kč
Maximální cena		3 260 869,57 Kč

Obvyklá cena 3 000 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 8
Cena po úpravě	$=$	375 000,– Kč

Obvyklá cena 375 000,– Kč

III. Věcné břemeno zřízené ve prospěch předmětu ocenění na LV č. 241

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 1.10.2008, právní účinky ke dni 2.10.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 365

- parcela: 184/3

a vázne na:

- parcela: 184/6

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 8
Cena po úpravě	=	1 250,- Kč
Hodnota věcného břemene		1 250,- 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 předmětu ocenění na LV č. 380, k.ú. Študlov určená ze sjednaných cen	32 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 241, k.ú. Študlov určená ze sjednaných cen	375 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	407 000,- 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
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 1 250,- Kč

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

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 241, pro k.ú. Študlov, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 9. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 12110/25-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 550** - zahrada o výměře 2.703 m², pozemku **p.č. 558** - orná půda o výměře 338 m² a pozemku **p.č. 560** - orná půda o výměře 191 m², LV č. 380, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 365** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m², jehož součástí je stavba: **Študlov, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 365) a pozemku **p.č. 184/3** - zahrada o výměře 583 m², LV č. 241, vše v k.ú. Študlov, obec Študlov, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

407 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistasedmtisíc 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 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

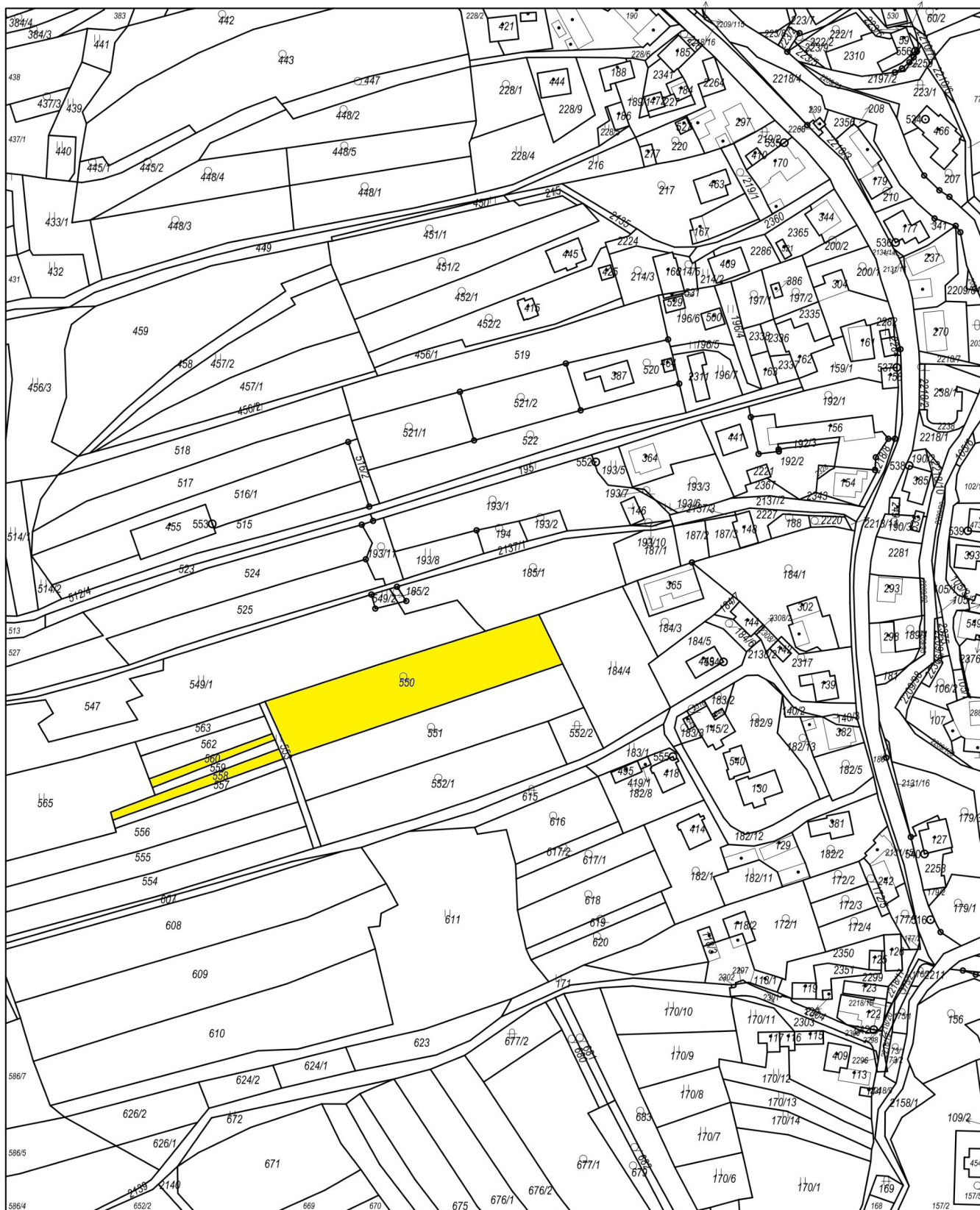
Fotodokumentace

Nemovitě věci evidované na LV č. 241

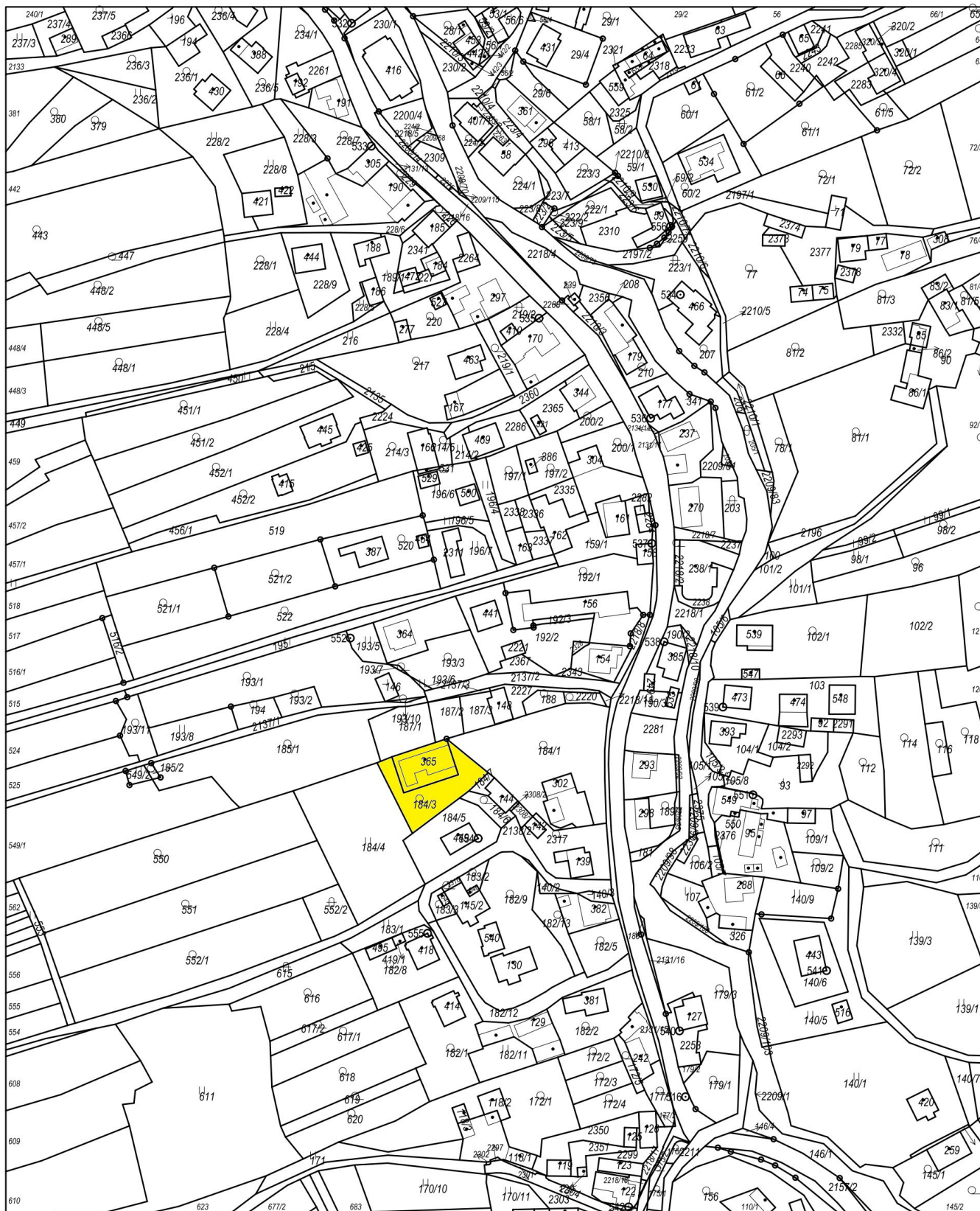


Nemovitě věci evidované na LV č. 380





Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Valašské Klobouky		Okres Zlín	Obec Študlov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Študlov		Mapový list č. VALAŠSKÉ KLOBOUKY 6-7/32	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				
Stav k 09.07.2026 09:15:02		Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 09.07.2026 09:24:25	



Katastrální úřad pro Zlínský kraj
Katastrální pracoviště Valašské Klobouky

Kat. území
Študlov

Okres
Zlín
Mapový list č.
VALAŠSKÉ KLOBOUKY 6-7/32

Obec
Študlov
Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Podpis
Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
09.07.2026 09:15:02

Vyhotovil
Dne
Vyhотовено dálkovým přístupem
09.07.2026 09:20:47

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 **057809/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 8. 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