

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 27492/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí - pozemku p.č. 3287/167 - orná půda, pozemku p.č. 3349/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 3350/264 - orná půda, pozemku p.č. 3638/137 - orná půda, pozemku p.č. 4818 - orná půda a pozemku p.č. 4941 - orná půda, LV č. 11161, vše v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště.

II) nemovitých věcí - pozemku p.č. 10406 - ostatní plocha a pozemku p.č. 10407 - ostatní plocha, LV č. 722, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

III) ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 8582 - zahrada, pozemku p.č. 8583 - ostatní plocha, pozemku p.č. 8584 - zahrada, pozemku p.č. 8595 - zahrada, pozemku p.č. 8596 - ostatní plocha a pozemku p.č. 8597 - zahrada, LV č. 3958, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

IV) nemovitých věcí - pozemku p.č. 6394 - orná půda, pozemku p.č. 6549 - orná půda a pozemku p.č. 7093 - trvalý travní porost, LV č. 4046, vše v k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČO: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 1765/25-22

Číslo položky v evidenci posudků:

081188/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29. 10. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 23 stran příloh.

V Praze, dne 10. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 14. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1765/25-22**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 3287/167** - orná půda o výměře 946 m², pozemku **p.č. 3349/7** - trvalý travní porost o výměře 4.413 m², pozemku **p.č. 3350/264** - orná půda o výměře 2.007 m², pozemku **p.č. 3638/137** - orná půda o výměře 5.950 m², pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 3.418 m² a pozemku **p.č. 4941** - orná půda o výměře 1.526 m², LV č. 11161, vše v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 10406** - ostatní plocha o výměře 18 m² a pozemku **p.č. 10407** - ostatní plocha o výměře 1.427 m², LV č. 722, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

III) ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 8582** - zahrada o výměře 1.528 m², pozemku **p.č. 8583** - ostatní plocha o výměře 28 m², pozemku **p.č. 8584** - zahrada o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 8595** - zahrada o výměře 1.359 m², pozemku **p.č. 8596** - ostatní plocha o výměře 29 m² a pozemku **p.č. 8597** - zahrada o výměře 1.904 m², LV č. 3958, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

IV) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 6394** - orná půda o výměře 3.350 m², pozemku **p.č. 6549** - orná půda o výměře 3.011 m² a pozemku **p.č. 7093** - trvalý travní porost o výměře 778 m², LV č. 4046, vše v k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 1765/25-22**. 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. 11161, pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 7.10.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 10. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 722, pro k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 7.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29. 10. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3958, pro k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 7.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29. 10. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4046, pro k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský ostroh, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 7.10.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 29. 10. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Ostrožská Nová Ves týkající se oceňované lokality.

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

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 29. 10. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj
Okres
Obec
Katastrální území (0)
Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 11161, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 3287/167** - orná půda o výměře 946 m², pozemku **p.č. 3349/7** - trvalý travní porost o výměře 4.413 m², pozemku **p.č. 3350/264** - orná půda o výměře 2.007 m², pozemku **p.č. 3638/137** - orná půda o výměře 5.950 m², pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 3.418 m² a pozemku **p.č. 4941** - orná půda o výměře 1.526 m², LV č. 11161, vše v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště.

Pozemek p.č. 3289/167 se nachází v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Kunovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Uherské Hradiště) je pozemek veden v plochách stabilizovaných „Z - plochy zemědělské“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 3349/7 a p.č. 3350/264 jsou situovány v odlehlé jižní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Kunovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Uherské Hradiště) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „Z - plochy zemědělské“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 3638/137 se nachází v odlehlé jihozápadní části katastrálního území, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Kunovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Uherské Hradiště) je pozemek veden z části v plochách stabilizovaných „Z - plochy zemědělské“ a z části v plochách návrhových „P - plochy přírodní“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 4818 a p.č. 4941 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, v rovinném terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Kunovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Uherské Hradiště) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „Z - plochy zemědělské“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 722, k.ú. Ostrožská Nová Ves

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 10406** - ostatní plocha o výměře 18 m² a pozemku **p.č. 10407** - ostatní plocha o výměře 1.427 m², LV č. 722, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Ostrožská Nová Ves (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Uherské Hradiště](#)) je pozemek p.č. 10406 veden v plochách stávajících „DS - plochy pro silniční dopravu“ a pozemek p.č. 10407 je veden plochách stávajících „Z - plochy zemědělské“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová Ves

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 8582** - zahrada o výměře 1.528 m², pozemku **p.č. 8583** - ostatní plocha o výměře 28 m², pozemku **p.č. 8584** - zahrada o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 8595** - zahrada o výměře 1.359 m², pozemku **p.č. 8596** - ostatní plocha o výměře 29 m² a pozemku **p.č. 8597** - zahrada o výměře 1.904 m², LV č. 3958, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Ostrožská Nová Ves (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Uherské Hradiště](#)) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících „Z.1 - plochy zemědělské specifické“. Menší část pozemků p.č. 8582 (cca 15 m²) a p.č. 8595 (cca 34 m²) je vedena v plochách návrhových „K - plochy krajinné zeleně“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 8582 a p.č. 8595 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

IV) Nemovitě věci evidované na LV č. 4046, k.ú. Ostrožské Předměstí

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 6394** - orná půda o výměře 3.350 m², pozemku **p.č. 6549** - orná půda o výměře 3.011 m² a pozemku **p.č. 7093** - trvalý travní porost o výměře 778 m², vše na LV č. 4046, vše v k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště.

Pozemky p.č. 6394 a p.č. 6549 jsou situovány v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. 6549 je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6568 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Uherský Ostroh. Pozemek p.č. 6394 je přístupný po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Uherský Ostroh (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Uherské Hradiště](#)) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících „AU - zemědělské všeobecné“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 7093 se nachází v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Uherský Ostroh (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Uherské Hradiště](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „MU - Smíšené nezastavěné území všeobecné“. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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. Nemovité věci evidované na LV č. 11161, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Umístění nemovitosti

Kraj	Zlínský
Okres	Uherské Hradiště
Obec	Kunovice
Katastrální území	Kunovice u Uherského Hradiště (677345)
List vlastnictví číslo	11161
Vlastník	Epitychia Real s.r.o. Partyzánská 18/23, Holešovice, 17000 Praha 7

II. Nemovité věci evidované na LV č. 722, k.ú. Ostrožská Nová Ves

Umístění nemovitosti

Kraj	Zlínský
Okres	Uherské Hradiště
Obec	Ostrožská Nová Ves
Katastrální území	Ostrožská Nová Ves (716201)
Část obce	Ostrožská Nová Ves
List vlastnictví číslo	722
Vlastník	Epitychia Real s.r.o. Partyzánská 18/23, Holešovice, 17000 Praha 7

III. Nemovité věci evidované na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová Ves**Umístění nemovitosti**

Kraj	Zlínský
Okres	Uherské Hradiště
Obec	Ostrožská Nová Ves
Katastrální území	Ostrožská Nová Ves (716201)
Část obce	Ostrožská Nová Ves

List vlastnictví číslo	3958
------------------------	------

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Epitychia Real s.r.o. | podíl 2 / 3 |
| | Partyzánská 18/23, Holešovice, 17000 Praha 7 | |
| 2. | Kalný Lukáš | podíl 1 / 3 |
| | Nad Kajetánkou 1782/15, Břevnov, 16900 Praha 6 | |

IV. Nemovité věci evidované na LV č. 4046, k.ú. Ostrožské Předměstí**Umístění nemovitosti**

Kraj	Zlínský
Okres	Uherské Hradiště
Obec	Uherský Ostroh
Katastrální území	Ostrožské Předměstí (773123)
Část obce	Ostrožské Předměstí

List vlastnictví číslo	4046
------------------------	------

Vlastník	Epitychia Real s.r.o.
	Partyzánská 18/23, Holešovice, 17000 Praha 7

V. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

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 **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),
- 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. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště**

Pozemek: 10919, LV 2465

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 83.244,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2025 11:54:05. Zápis proveden dne 12.09.2025. V-4733/2025-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 10919, LV 2465; 10921, LV 2465

2. Pozemky, k.ú. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 9819/3, LV 3734

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 101.300,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 18:37:52. Zápis proveden dne 18.09.2025. V-4814/2025-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 9819/1, LV 3734; 9819/2, LV 3734; 9819/3, LV 3734

3. Pozemky, k.ú. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 7500, LV 4019

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 117.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 15:19:50. Zápis proveden dne 23.10.2025. V-5518/2025-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7499, LV 4019; 7500, LV 4019

4. Pozemky, k.ú. Ostrožské Předměstí, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 6287, LV 4292

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 266.956,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 16:24:41. Zápis proveden dne 13.06.2025. V-2794/2025-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6472, LV 4292

5. Pozemek, k.ú. Ostrožské Předměstí, okres Uherské Hradiště**Pozemek: 6780, LV 4047***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***187.515,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 15:08:08. Zápis proveden dne 31.10.2025.****V-5674/2025-711***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***6780, LV 4047****6. Pozemky, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště****Pozemek: 3640/579, LV 11020***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***141.200,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2025 11:29:29. Zápis proveden dne 02.05.2025.****V-1941/2025-711***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***3618/18, LV 11020; 3638/119, LV 11020; 3640/579, LV 11020****7. Pozemky, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště****Pozemek: 4800, LV 11019***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***177.660,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 09:46:18. Zápis proveden dne 28.11.2024.****V-6496/2024-711***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***3656/39, LV 11019; 4800, LV 11019****Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemky, k.ú. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	83 244,– Kč	
Výměra (V)	1 982,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	21.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,– Kč	

2. Pozemky, k.ú. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	101 300,– Kč	
Výměra (V)	2 113,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	26.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	47,94 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	117 000,– Kč	
Výměra (V)	2 340,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	1.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	47,62 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Ostrožské Předměstí, okres Uherské Hradiště

Cena nemovité věci (CN)	266 956,- Kč	
Výměra (V)	5 103,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	22.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	52,31 Kč	

5. Pozemek, k.ú. Ostrožské Předměstí, okres Uherské Hradiště

Cena nemovité věci (CN)	187 515,- Kč	
Výměra (V)	4 167,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	8.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	45,- Kč	

6. Pozemky, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Cena nemovité věci (CN)	141 200,- Kč	
Výměra (V)	3 716,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	9.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	38,- Kč	

7. Pozemky, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Cena nemovité věci (CN)	177 660,- Kč	
Výměra (V)	5 076,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	7.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	36,84 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		36,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 7$	44,24 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		52,31 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	44,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	44,- Kč

Obvyklá cena **44,- 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 11161, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště

Pozemky p.č. 3287/167, p.č. 3349/7, p.č. 3350/264, p.č. 3638/137, p.č. 4818 a p.č. 4941	
Výměra pozemků	18.260 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků na LV č. 11161, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, činí (zaokrouhleno):	803 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 722, k.ú. Ostrožská Nová Ves

Pozemky p.č. 10406 a p.č. 10407	
Výměra pozemků	1.445 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků na LV č. 722, k.ú. Ostrožská Nová Ves, činí (zaokrouhleno):	64 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová Ves

Pozemky p.č. 8582, p.č. 8583, p.č. 8584, p.č. 8595, p.č. 8596 a p.č. 8597	
Výměra pozemků	6.790 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	298 760,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/3 k pozemkům (298 760,- Kč / 3 * 2 = 199 173,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová Ves, činí (zaokrouhleno):	199 000,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 4046, k.ú. Ostrožské Předměstí

Pozemky p.č. 6394, p.č. 6549 a p.č. 7093	
Výměra pozemků	7.139 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků na LV č. 4046, k.ú. Ostrožské Předměstí, činí (zaokrouhleno):	314 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 11161, k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště určená ze sjednaných cen	803 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 722, k.ú. Ostrožská Nová Ves určená ze sjednaných cen	64 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová Ves určená ze sjednaných cen	199 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 4046, k.ú. Ostrožská Nová Ves určená ze sjednaných cen	314 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 380 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 14. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 1765/25-22**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 3287/167** - orná půda o výměře 946 m², pozemku **p.č. 3349/7** - trvalý travní porost o výměře 4.413 m², pozemku **p.č. 3350/264** - orná půda o výměře 2.007 m², pozemku **p.č. 3638/137** - orná půda o výměře 5.950 m², pozemku **p.č. 4818** - orná půda o výměře 3.418 m² a pozemku **p.č. 4941** - orná půda o výměře 1.526 m², LV č. 11161, vše v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 10406** - ostatní plocha o výměře 18 m² a pozemku **p.č. 10407** - ostatní plocha o výměře 1.427 m², LV č. 722, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

III) ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 8582** - zahrada o výměře 1.528 m², pozemku **p.č. 8583** - ostatní plocha o výměře 28 m², pozemku **p.č. 8584** - zahrada o výměře 1.942 m², pozemku **p.č. 8595** - zahrada o výměře 1.359 m², pozemku **p.č. 8596** - ostatní plocha o výměře 29 m² a pozemku **p.č. 8597** - zahrada o výměře 1.904 m², LV č. 3958, vše v k.ú. Ostrožská Nová Ves, obec Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště.

IV) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 6394** - orná půda o výměře 3.350 m², pozemku **p.č. 6549** - orná půda o výměře 3.011 m² a pozemku **p.č. 7093** - trvalý travní porost o výměře 778 m², LV č. 4046, vše v k.ú. Ostrožské Předměstí, obec Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

1 380 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistaosmdesát tisíc 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 23 stran:

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

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 **081188/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 11. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

Pozemek p.č. 3287/167, LV č. 11161, k.ú.
Kunovice u Uherského Hradiště



Pozemek p.č. 3349/7, LV č. 11161, k.ú.
Kunovice u Uherského Hradiště



Pozemek p.č. 3350/264, LV č. 11161, k.ú.
Kunovice u Uherského Hradiště



Pozemek p.č. 4818, LV č. 11161, k.ú. Kunovice
u Uherského Hradiště



Pozemek p.č. 4941, LV č. 11161, k.ú. Kunovice
u Uherského Hradiště



Pozemky p.č. 10406 a p.č. 10407, LV č. 722,
k.ú. Ostrožská Nová Ves



Pozemky na LV č. 3958, k.ú. Ostrožská Nová
Ves



Pozemek p.č. 6394, LV č. 4046, k.ú. Ostrožské
Předměstí



Pozemek p.č. 6549, LV č. 4046, k.ú. Ostrožské
Předměstí



Pozemek p.č. 6549, LV č. 4046, k.ú. Ostrožské
Předměstí

