ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047013/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1992/9 Přerov I-Město, rodinné rekreace a pozemku Horní Bečva pro exekuční řízení č.j. 120 EX 3802/23.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor**
	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**9 534 000 Kč**

Počet stran: 28 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.2.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 13.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1992/9 (byt) v budově Přerov I-Město č.p. 1992 (bytový dům, LV 5156) na pozemku parc. č. 1167 (LV 5156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1167 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 19460/149066 v kat. území Přerov, obec Přerov, část obce Přerov I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 6862,

- pozemek parc. č. 5049/3 (trvalý travní porost) v kat. území v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 2643,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1262 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 124 Horní Bečva, způsob využití: rod. rekreace a na pozemku parc. č. 5049/2 (trvalý travní porost), vše v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, část obce Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 308.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.1.2026.

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:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.6.2025 pod č.j. 120 EX 3802/23-257,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.1.2026,

- list vlastnictví č. 6862 ze dne 5.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 2643 ze dne 5.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 308 ze dne 5.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 5156 ze dne 5.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.6.2025, 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 26.6.2025,

- vyrozumění o ohledání ze dne 19.12.2025,

- kopie prohlášení vlastníka,

- kopie kupní smlouvy ze dne 16.8.2017,

- znalecký posudek č. 25294/2023 ze dne 18.7.2023,

- územní plán obce Horní Bečva.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

<u>Pozemek</u>

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5372/2025-836. Podání k okamžiku 15.12.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4812/2025-836. Podání k okamžiku 12.11.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1441/2025-836. Podání k okamžiku 3.4.2025,

<u>Rodinná rekreace</u>

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1716/2025-836. Podání k okamžiku 24.4.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5565/2025-836. Podání k okamžiku 30.12.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5570/2025-836. Podání k okamžiku 31.12.2025,

Byt

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4594/2025-808. Podání k okamžiku 28.7.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5813/2024-808. Podání k okamžiku 3.10.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6650/2025-808. Podání k okamžiku 6.11.2025.

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 šetřením 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 nálezu je popsaná 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, územním 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 děli 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.

Získána 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

Byt Přerov I-Město

kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Přerov
adresa nemovité věci: Gen. Štefánika 1992/8, 750 02 Přerov I-Město

Rodinná rekreace Horní Bečva

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Horní Bečva, k.ú. Horní Bečva
adresa nemovité věci: č.e. 124, 756 57 Horní Bečva

Pozemek Horní Bečva

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Horní Bečva, k.ú. Horní Bečva
adresa nemovité věci: Horní Bečva, 756 57 Horní Bečva

Místopis

Byt

Město Přerov se nachází v Olomouckém kraji, cca 18 km severovýchodně od města Kroměříž, cca 25 km východně od města Prostějov a cca 20 km jihovýchodně od krajského města Olomouc. Městem protéká řeka Bečva. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Přerov v ulici Gen. Štefánika č.p./č.o. 1992/8 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Přerov, hřbitov" se nachází cca 460 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Přerov" se nachází cca 7**00 m od oceňované nemovité věci.

Rodinná rekreace a pozemek

Obec Horní Bečva se nachází ve Zlínském kraji, cca 13 jihovýchodně od města Rožnov pod Radhoštěm, cca 41 km severovýchodně od města Vsetín a cca 35 km jihozápadně od města Frýdlant nad Ostravicí. Obcí protéká řeka Rožnovská Bečva. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, veřejná knihovna, kulturní zařízení, zdravotní zařízení, 2 tělocvičny, 7 víceúčelových hřišť, vodní přehrada, prodejny potravin i smíšeného zboží, řada služeb a pohostinství. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové části obce Horní Bečva č.e. 124.

Zastávka autobusu „Horní Bečva, hotel Valaška" se nachází cca 1,7 km od oceňovaných nemovitých věcí.

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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 5034	Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov
parc. č. 5032	Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov
parc. č. 5027/5	SJ Kubáň Miroslav a Kubáňová Eva, č. p. 270, 75657 Horní Bečva
parc. č. 5035/2	SJ Kubáň Miroslav a Kubáňová Eva, č. p. 270, 75657 Horní Bečva
parc. č. 5035/3	Obec Horní Bečva, č. p. 550, 75657 Horní Bečva

Celkový popis nemovité věci

Byt

Jedná se o rohový bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 5 nadzemních podlaží včetně podkroví, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 9 bytových jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýře a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1992/9 se nachází v budově č.p. 1992 ve 4. NP a 5. NP a její dispozice je 6+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje s jídelnou, pokoje, pokoje, pokoje, pokoje s knihovnou, pracovny, koupelny, WC, předsíně, předsíně, sklepa, technické místnosti. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na severní a jižní světovou stranu. Jádro bytu je zděné. Koupelna je s vanou, sprchovým koutem a WC. WC ve 4. NP je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt je v dobrém stavu (rekonstrukce: strop, podlaha v roce 2017). V bytě se nachází klimatizace (na chodbě v 5. NP).

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	14,7 m^2
pokoj s jídelnou	38,2 m^2
pokoj	16,1 m^2
pokoj	24,9 m^2
pokoj	13,7 m^2
pokoj s knihovnou	16,1 m^2
pracovna	10,0 m^2
koupelna	8,4 m^2
WC	2,2 m^2
předsíň	8,1 m^2
předsíň	15,9 m^2
technická místnost	3,0 m^2
sklep	4,1 m^2
celkem	**175,4 m^2**

K bytu patří terasa (22,2 m^2) a lodžie (6,2 m^2). Podlahová plocha lodžie a terasy se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 175,4 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a měřením při ohledání bytové jednotky.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední plynové, kotlem. Ohřev teplé vody je plynový kotel.

Na pozemku parc. č. 1167 stojí bytový dům s č.p. 1992. Pozemek je nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 443 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 5034 a parc. č. 5032 ve vlastnickém právu města Přerov.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 22.1.2026 za účasti paní Terezy Lehárové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace.

Rodinná rekreace a pozemek

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinnou rekreaci s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata je částečně podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná dvojitá a plastová. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné plné. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci v soukromém vlastnictví.

V chatě se nachází 2 bytové jednotky. V 1. NP chaty se nachází byt stávající se z koupelny (4,17 m^2), pokoje (16,08 m^2), chodby (5,40 m^2), kuch. kouta (5,57 m^2) a druhý byt, který se skládá z kuchyně (10,30 m^2), pokoje (15,65 m^2), koupelny (4,04 m^2) a v podkroví z pokoje (13,38 m^2). Vnitřní dveře chaty dřevěné plné. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, vinylem a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Chata je v dobrém stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny (na vedlejším pozemku). Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění chaty je lokální krbem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1262 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 124. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 68 m^2. Pozemky parc. č. 5049/2 (trvalý travní porost), parc. č. 5049/3 (trvalý travní porost) a parc. č. St. 1262 na sebe navazují a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází 2 dřevěné kolny, jímka, zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 5024/5 a parc. č. 5035/2 ve vlastnickém právu soukromého vlastník a dále pak přes pozemek parc. č. 5035/3 ve vlastnickém právu obce Horní Bečva.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a 2 kolny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 22.1.2026 za účasti pana Dana Lehára. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl předložen znalecký posudek.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář:
Nesoulad s prohlášením vlastníka.
Rodinná rekreace včetně pozemku je přístupná přes pozemky v soukromém vlastnictví.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář:
Rodinná rekreace a pozemek
- evropsky významná lokalita
- chráněná krajinná oblast
- chráněná krajinná oblast - III. zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou 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: byt,
- velikost bytů od 100 m^2,
- lokalita: městská část Přerov I-Město,

- typ nemovité věci: rodinná rekreace,
- typ nemovité věci: trvalý travní porost, ostatní plocha,
- lokalita: obec Horní Bečva.

4.2. Ocenění

Byt Přerov I-Město

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1992/9 Přerov I-Město

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	175,40 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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: **Byt č. 375/7 Přerov I-Město**
Lokalita: Smetanova 375/10
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Přerov v části Přerov I-Město v ulici Smetanova. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 104,05 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,06
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 28.7.2025 (V-4594/2025-808)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 700 000	104,05	45 171	0,99	**44 719**

Název: **Byt č. 2177/6 Přerov I-Město**
Lokalita: Jateční 2177/5
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Přerov v části Přerov I-Město v ulici Jateční. Dům má 3 nadzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 122,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 3.10.2024 (V-5813/2024-808)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 400 000	122,60	44 046	1,03	**45 367**

Název: **Byt č. 2003/8 Přerov I-Město**
Lokalita: nábř. Dr. Edvarda Beneše 2003/14
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Přerov v části Přerov I-Město v ulici nábř. Dr. Edvarda Beneše. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 130,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 6.11.2025 (V-6650/2025-808)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 590 000	130,60	50 459	0,99	**49 954**

Minimální jednotková porovnávací cena	44 719 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 680 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 954 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**46 680 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	175,40 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**8 187 672 Kč**

Rodinná rekreace Horní Bečva

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 124 Horní Bečva

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	790,00 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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:	**Rodinná rekreace Horní Bečva**
Lokalita:	č.e. 254
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se v obci Horní Bečva. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 800 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace.
Pozemek:	800,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 24.4.2025 (V-1716/2025-836)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 500 000 Kč	0,97	**2 425 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Horní Bečva**
Lokalita: č.e. 537
Popis: Rodinná rekreace nacházející se v obci Horní Bečva. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 434 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada a vestavěná garáž v 1. PP. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace.
Pozemek: 434,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,05
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,03

Zdroj: realizovaný prodej z 30.12.2025 (V-5565/2025-836)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 500 000 Kč	1,23	**3 075 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Horní Bečva**
Lokalita: č.e. 482
Popis: Rodinná rekreace nacházející se v obci Horní Bečva. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 398 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace.
Pozemek: 398,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,04	
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00	
K5 Provedení a vybavení	1,04	
K6 Celkový stav	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 31.12.2025 (V-5570/2025-836)
K7 Vliv pozemku	1,04	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 000 000 Kč	1,12	**3 360 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 425 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 953 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 360 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**2 953 333 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 953 333,00	
Velikost spoluvlastnického podílu		* 0,80	
	=	2 362 666,40	
Vlastnický podíl	*	1 / 2	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 181 333 Kč**

Pozemek Horní Bečva

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Horní Bečva
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Horní Bečva, zdroj realizovaný prodej z 15.12.2025 (V-5372/2025-836)**
Lokalita: parc. č. 3378/13
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 648/3, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 207 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,01
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
103 500	207	500,00	1,01	**505,00**

Název: **Pozemek Horní Bečva, zdroj realizovaný prodej z 12.11.2025 (V-4812/2025-836)**
Lokalita: parc. č. 4780/3
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 4780/3, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 86 m².
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
43 000	86	500,00	1,02	**510,00**

Název: **Pozemek Horní Bečva, zdroj realizovaný prodej z 3.4.2025 (V-1441/2025-836)**
Lokalita: parc. č. 723/74
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 723/74, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 2 278 m².
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
2 500 000	2 278	1 097,45	0,58	**636,52**

Minimální jednotková porovnávací cena	505,00 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	550,51 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	636,52 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
trvalý travní porost	5049/3	330	550,51		181 668
Obvyklá cena před korekcí ceny					181 668
Riziko přístupu			* 0,90	=	163 501,20
Celková výměra pozemků		**330**	**Hodnota pozemků celkem**		**163 501**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 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.

(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 tísni. 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 příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje

spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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 K1 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

Byt Přerov I-Město

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1992/9 Přerov I-Město 8 187 672,- Kč

Byt Přerov I-Město	
Obvyklá cena	**8 187 000 Kč**
slovy: Osm milionů jedno sto osmdesát sedm tisíc Kč	

Rodinná rekreace Horní Bečva

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 124 Horní Bečva 1 181 333,- Kč

Rodinná rekreace Horní Bečva	
Obvyklá cena	**1 182 000 Kč**
slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát dva tisíc Kč	

Pozemek Horní Bečva

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Horní Bečva 163 501,- Kč

Pozemek Horní Bečva	
Obvyklá cena	**165 000 Kč**
slovy: Jedno sto šedesát pět tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	**9 369 005 Kč**
Hodnota pozemku	**163 501 Kč**

Obvyklá cena	**9 534 000 Kč**
slovy: Devět milionů pět set třicet čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

Byt
- zateplená fasáda BD,
- lodžie a terasa,
- dostupnost dopravní a OV,

Chata a pozemek
- příslušenství,
- stav chaty.

Slabé stránky

Chata a pozemek
- riziko přístupu.

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 věcí, 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:

- jednotky č. 1992/9 (byt) v budově Přerov I-Město č.p. 1992 (bytový dům, LV 5156) na pozemku parc. č. 1167 (LV 5156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1167 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 19460/149066 v kat. území Přerov, obec Přerov, část obce Přerov I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 6862,

- pozemek parc. č. 5049/3 (trvalý travní porost) v kat. území v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 2643,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1262 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 124 Horní Bečva, způsob využití: rod. rekreace a na pozemku parc. č. 5049/2 (trvalý travní porost), vše v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, část obce Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 308.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.534.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) jednotky č. 1992/9 (byt) v budově Přerov I-Město č.p. 1992 (bytový dům, LV 5156) na pozemku parc. č. 1167 (LV 5156) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1167 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 19460/149066 v kat. území Přerov, obec Přerov, část obce Přerov I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 6862,

B) pozemek parc. č. 5049/3 (trvalý travní porost) v kat. území v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 2643,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1262 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 124 Horní Bečva, způsob využití: rod. rekreace a na pozemku parc. č. 5049/2 (trvalý travní porost), vše v kat. území Horní Bečva, obec Horní Bečva, část obce Horní Bečva, okres Vsetín, zapsáno na LV 308.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno.

B) nezjištěno.

C) oplocení a 2 kolny.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **8.187.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **165.000,- Kč.**

C) v objektivní zaokrouhlené výši **1.182.000,- Kč.**

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

A, B, C) nezjištěny.

Obvyklá cena	**9 534 000 Kč**
slovy: Devět milionů pět set třicet čtyři tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	12
Schématické znázornění	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
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 prvého 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 047013/2025.

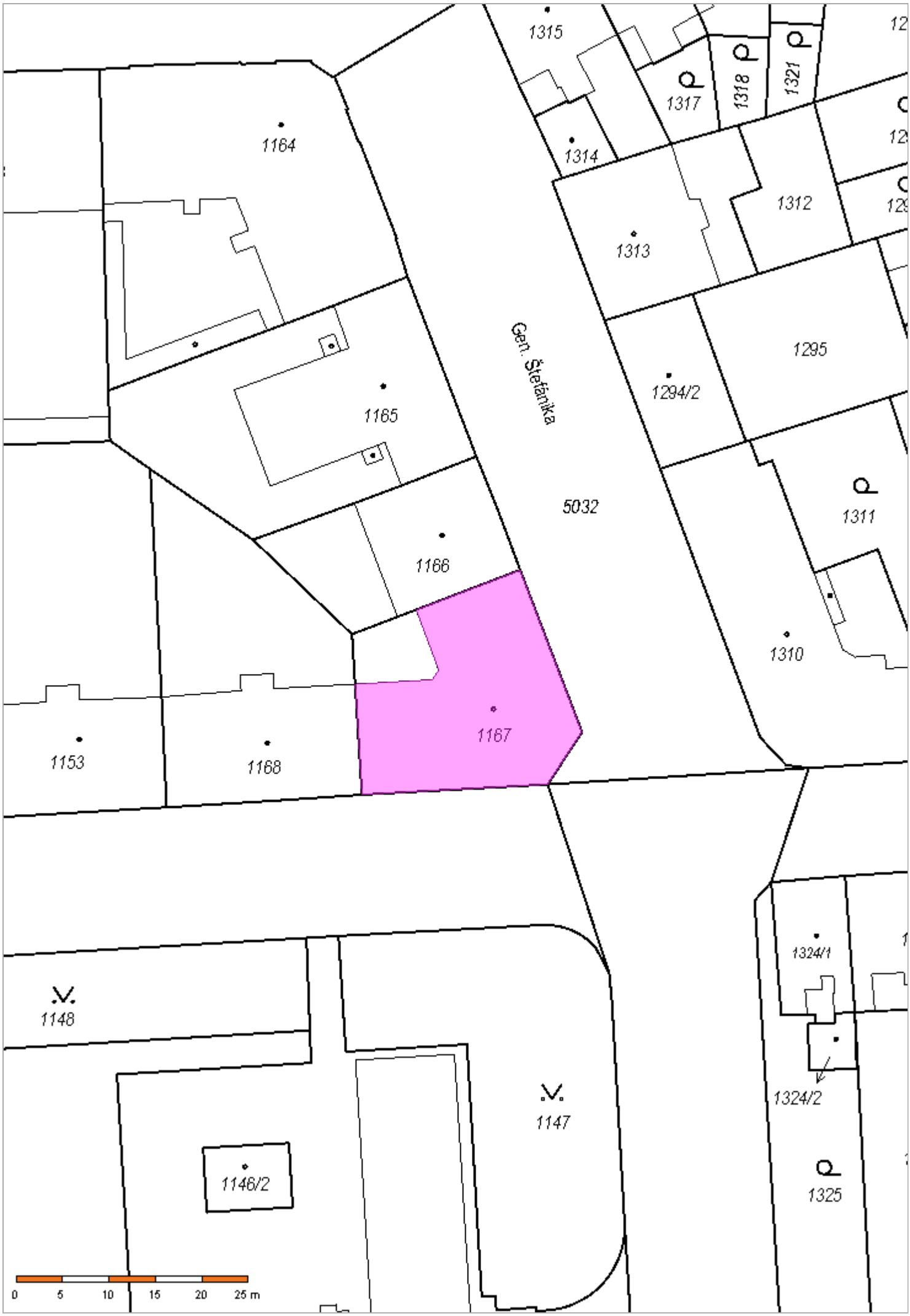
V Praze 13.2.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.02.16 08:39:10 +01'00'

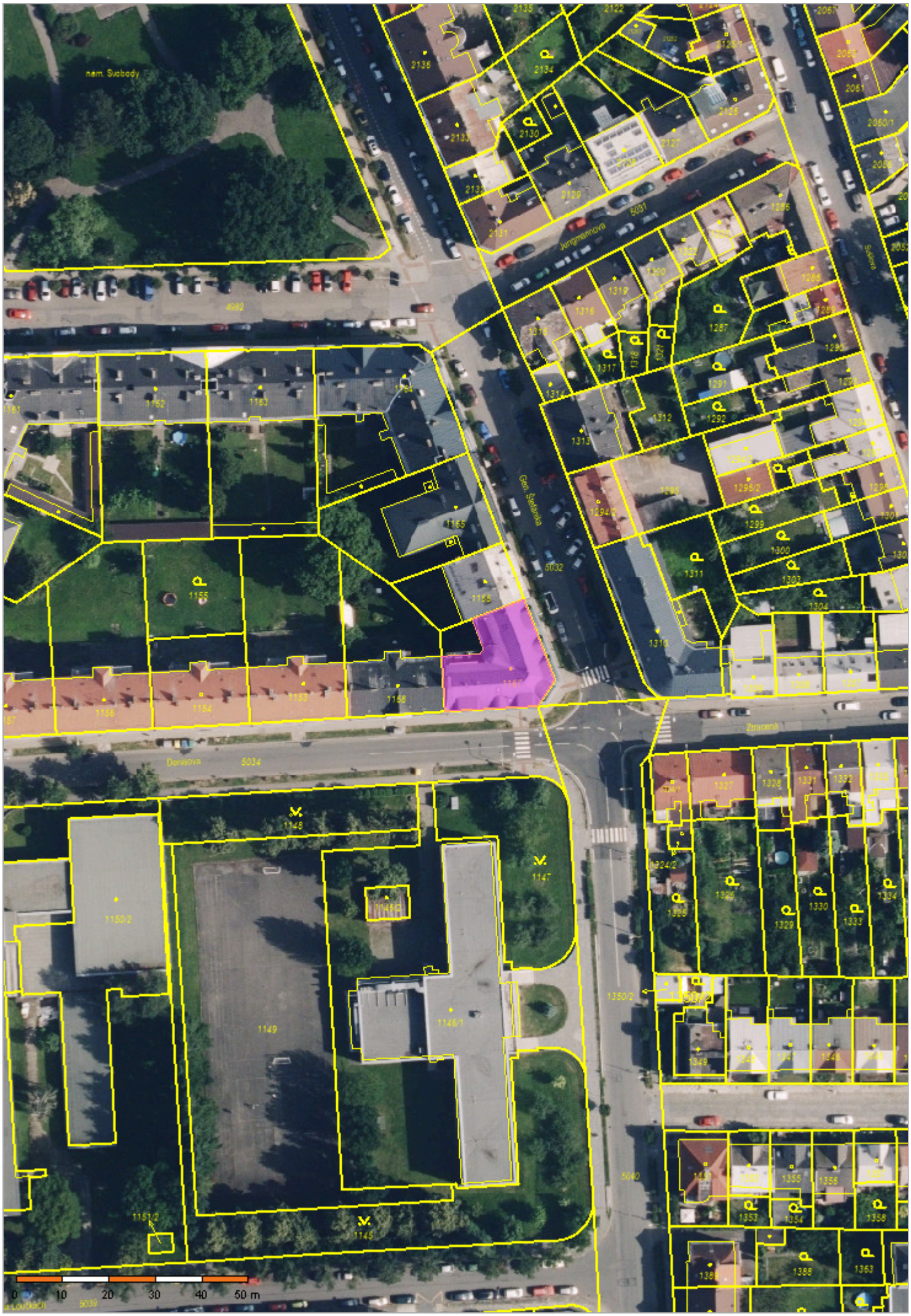
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

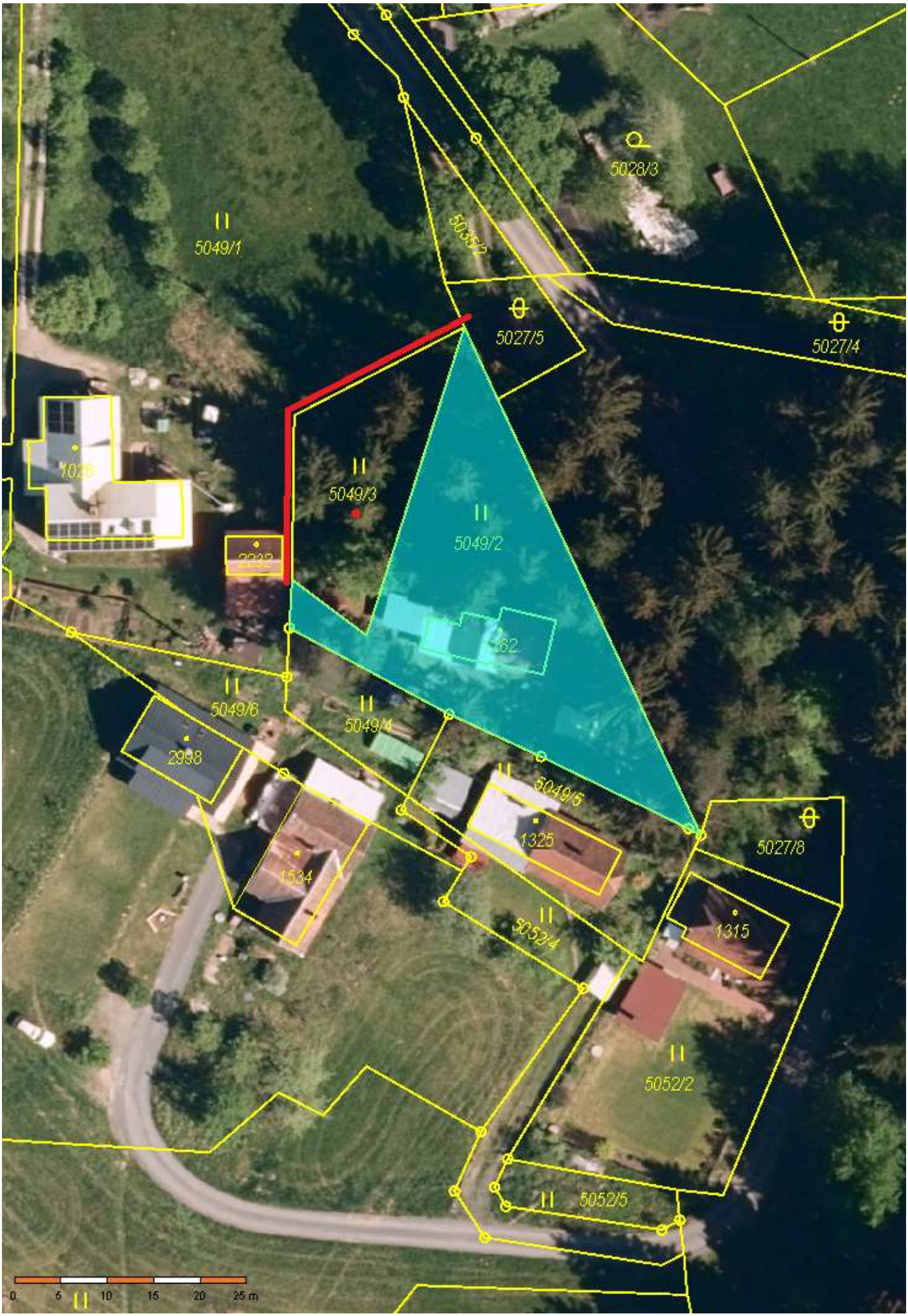
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

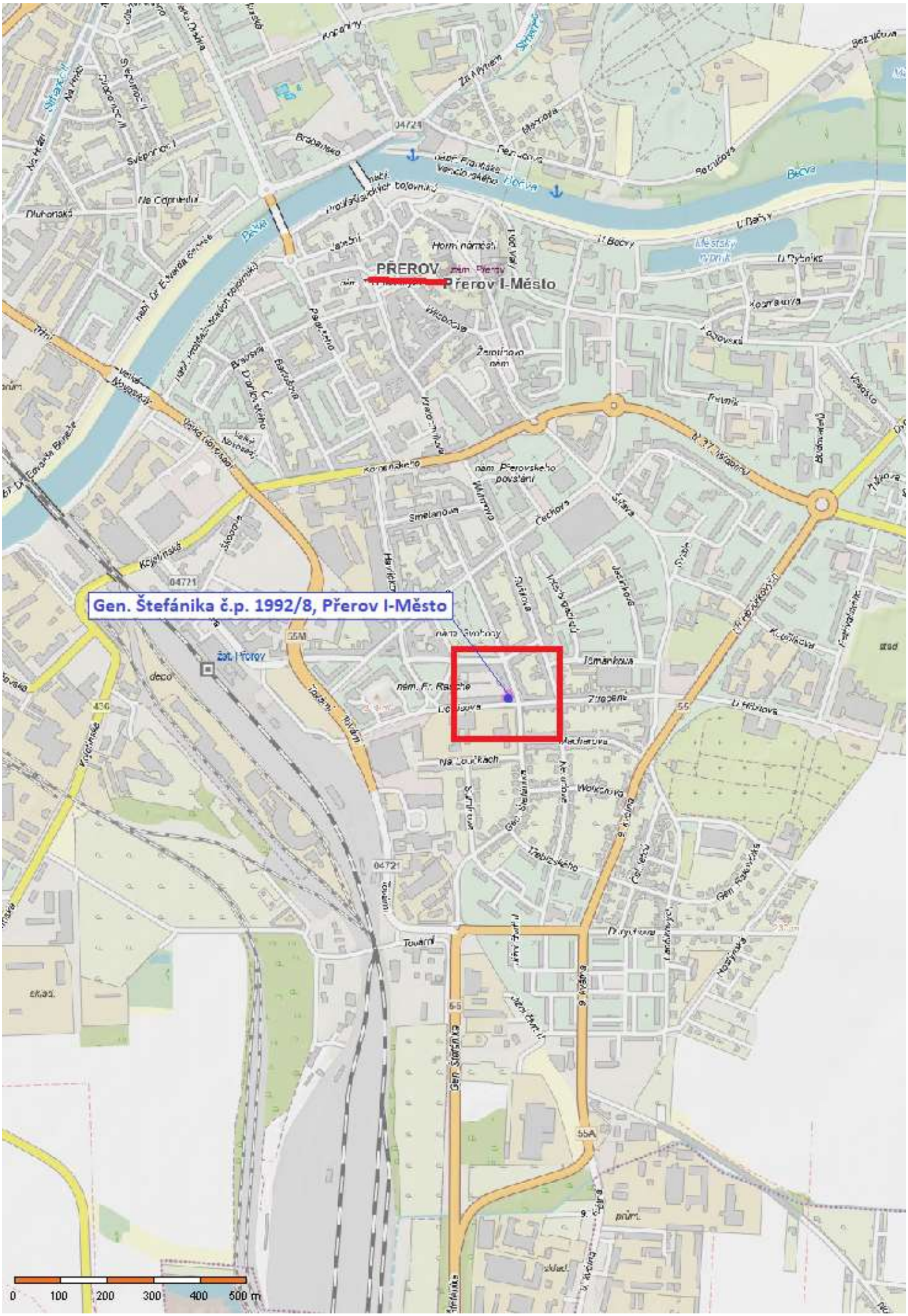
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

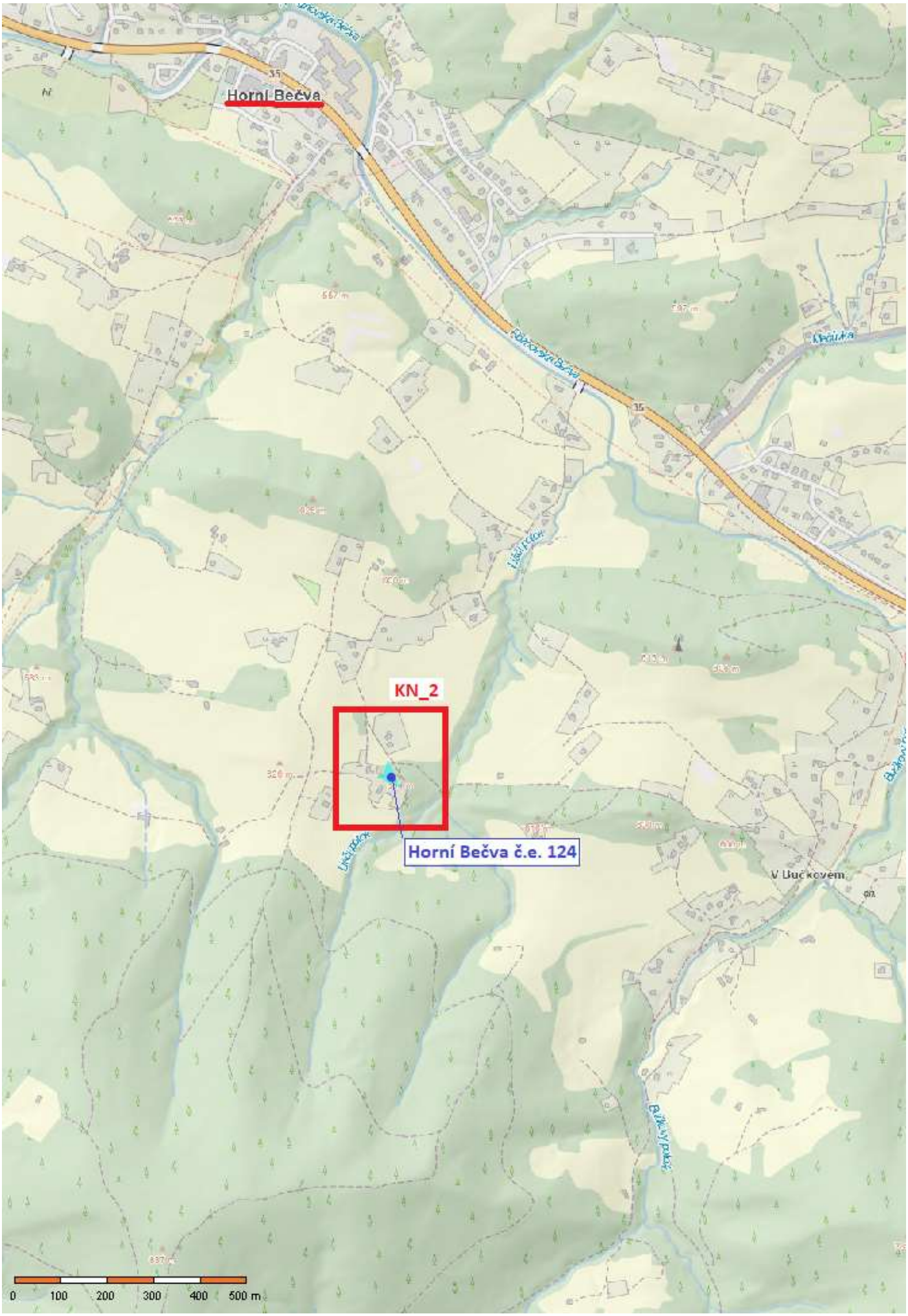

1315
1317
1318
1321
1164
1314
1312
1313
1295
Gen. Štefánika
1294/2
1165
5032
1311
1166
1310
1167
1153
1168
1324/1
1148
1324/2
1147
1146/2
1325
0
5
10
15
20
25 m

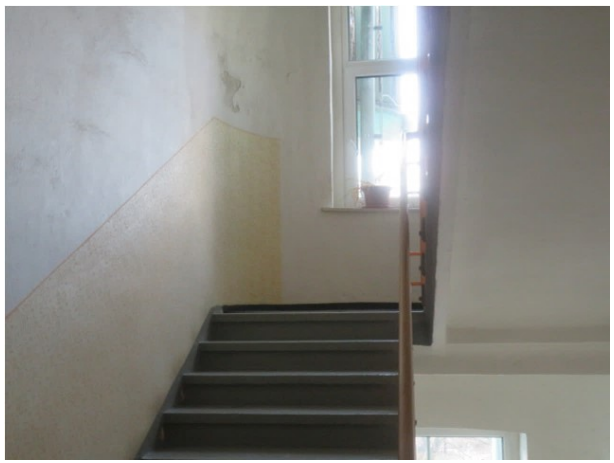
904
5028/3
5049/1
5035/2
5027/5
5027/4
1026
5049/3
5049/2
2232
1262
5049/6
5049/4
2998
5049/5
1325
5027/8
1534
5052/4
1315
5052/2
5052/5
0
5
10
15
20
25 m

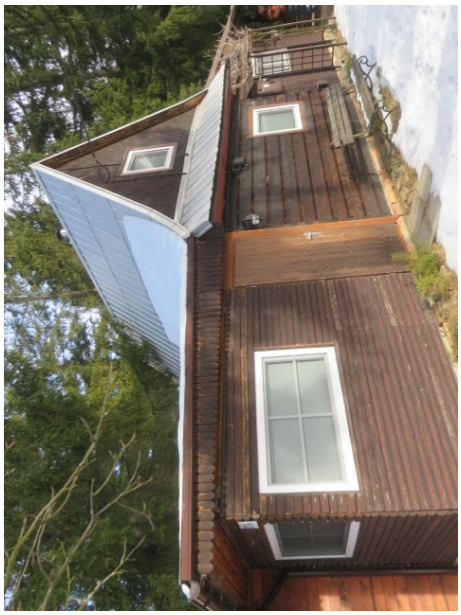

nem. Svobody
Jungmannova
5031
Gen. Štefánika
5032
Denisova
5034
Zvracená
5040
5039
0 10 20 30 40 50 m

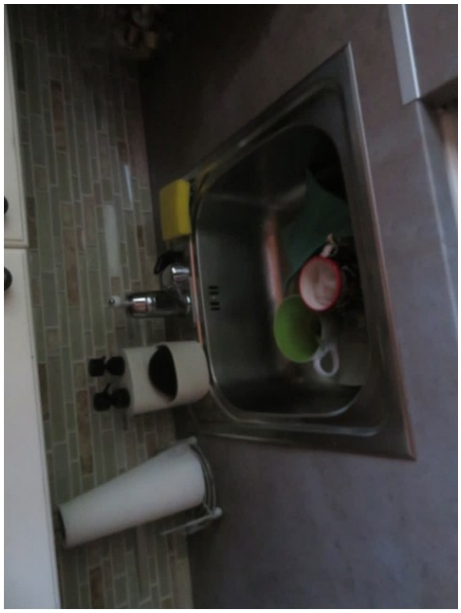
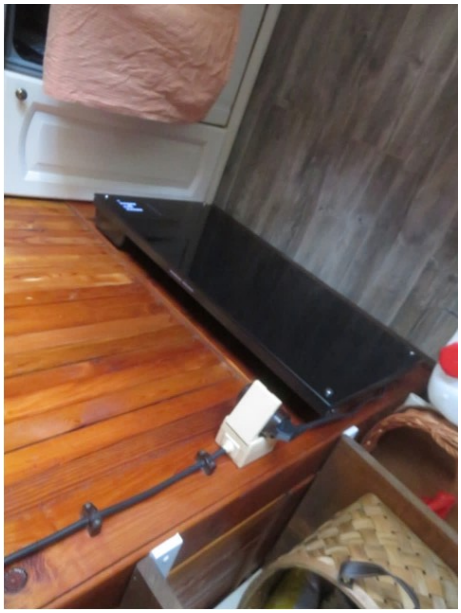
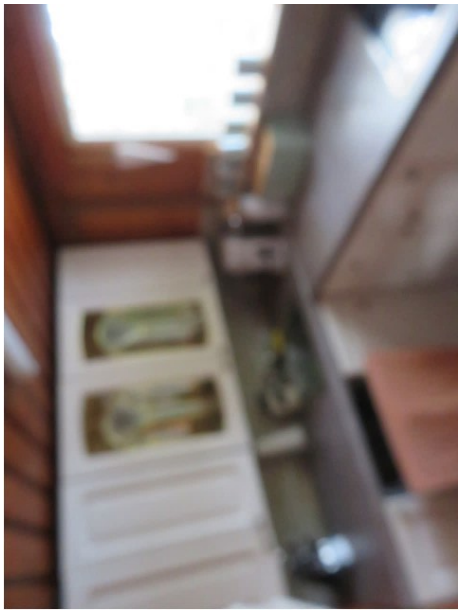
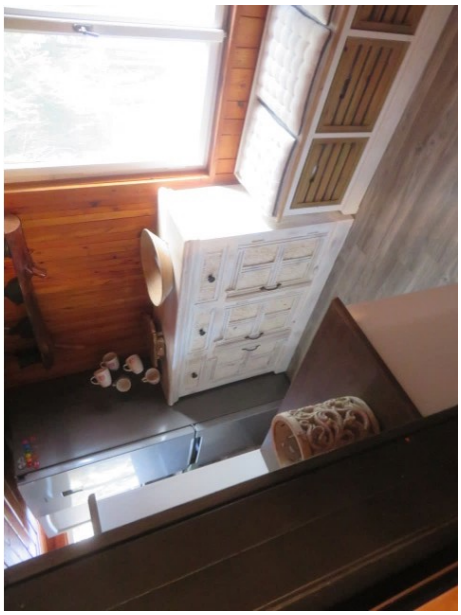
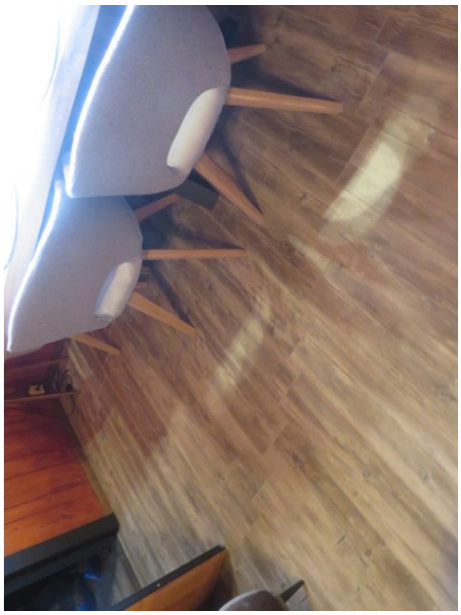

5028/3
5049/1
5027/5
5027/4
1026
5049/3
5049/2
262
5049/6
5049/4
2998
5049/5
1325
5027/8
1534
5052/4
1315
5052/2
5052/5
0
5
10
15
20
25 m

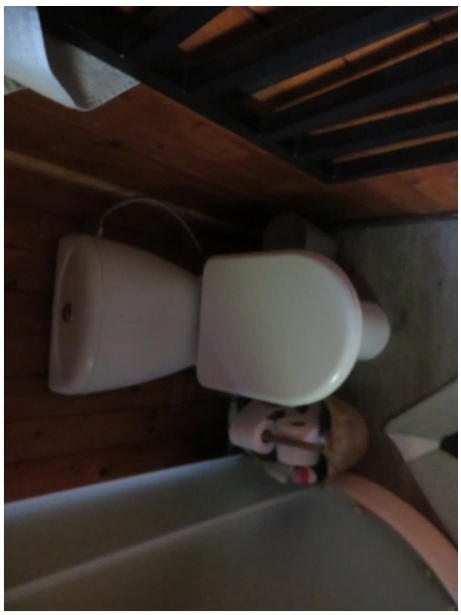
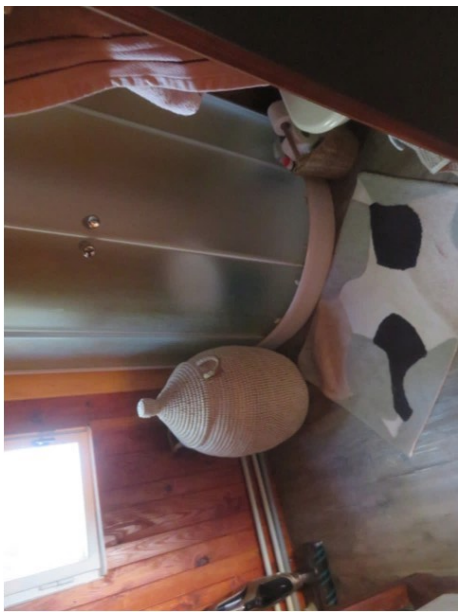

Gen. Štefánika č.p. 1992/8, Přerov I-Město
PŘEROV
Přerov I-Město
0 100 200 300 400 500 m

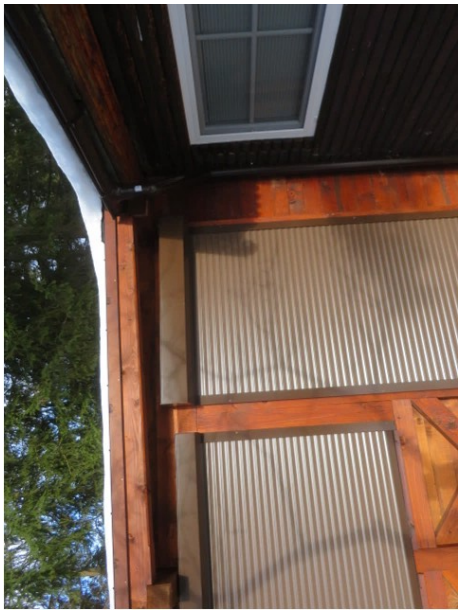

Horní Bečva
KN_2
Horní Bečva č.e. 124
0
100
200
300
400
500 m

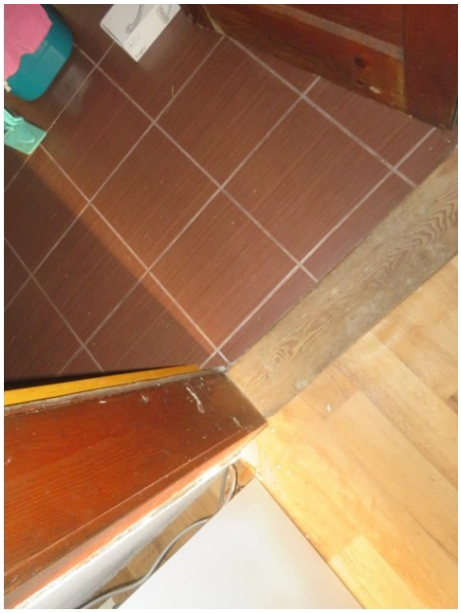


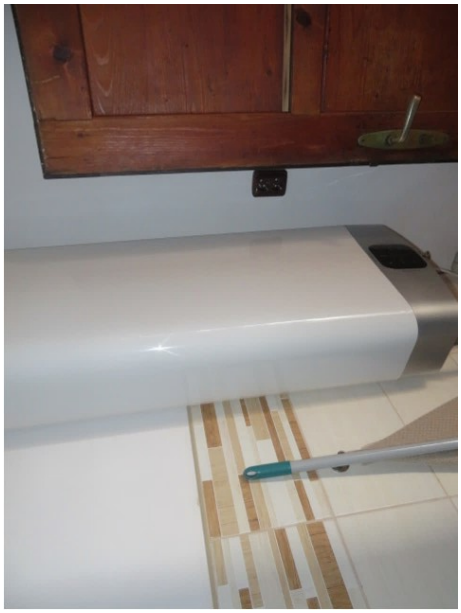


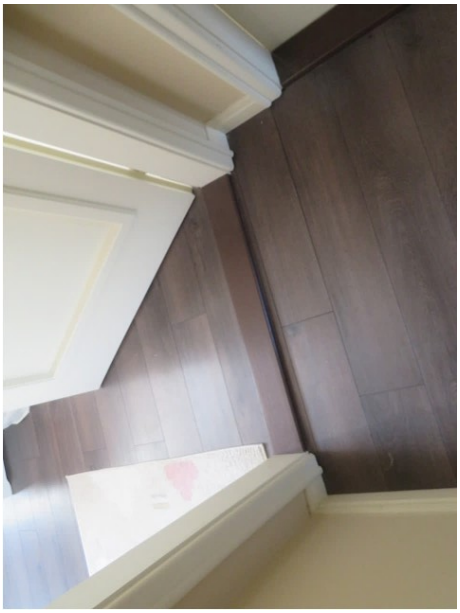


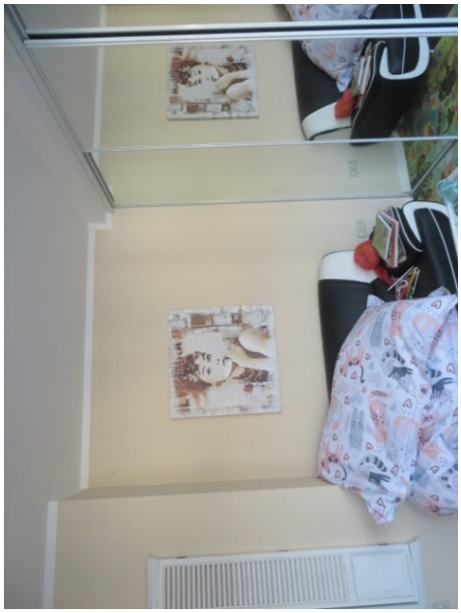


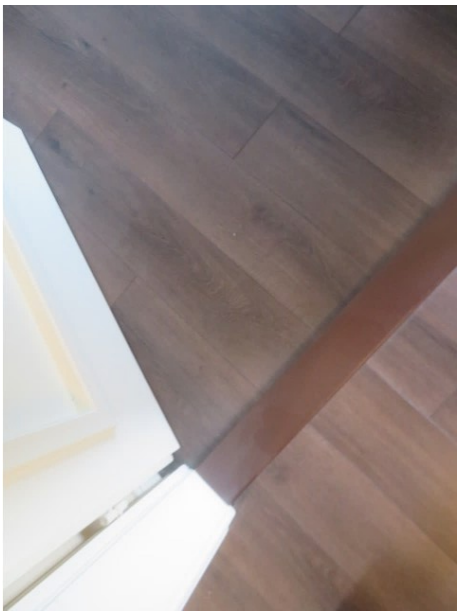


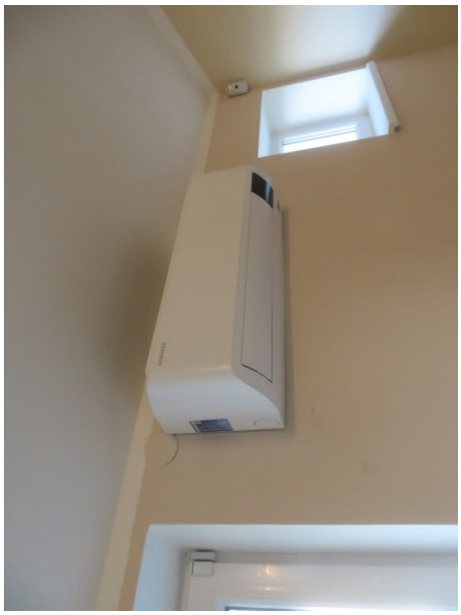
STOP

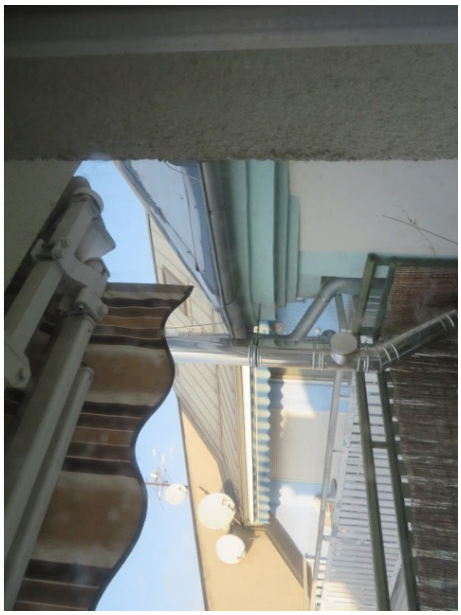
8
1992

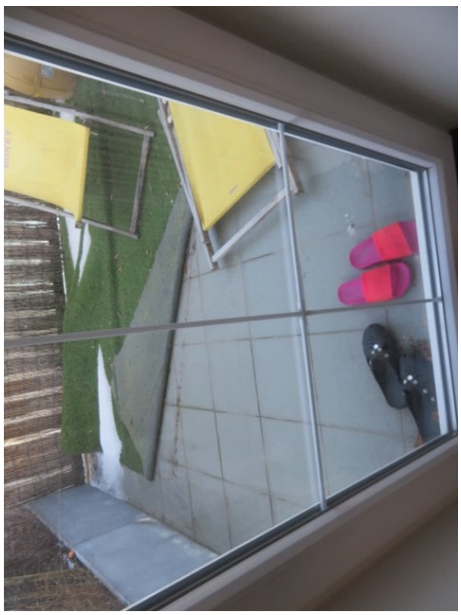


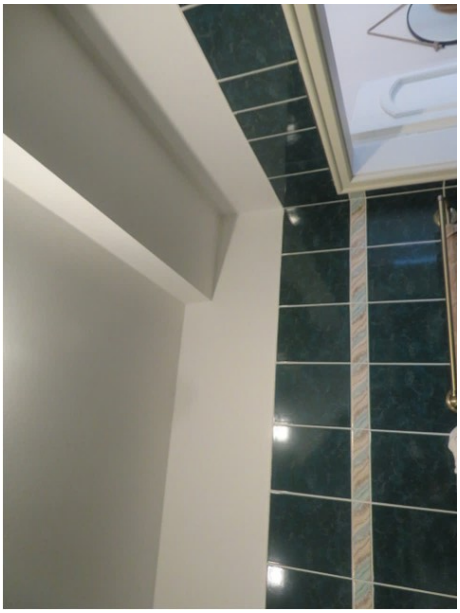


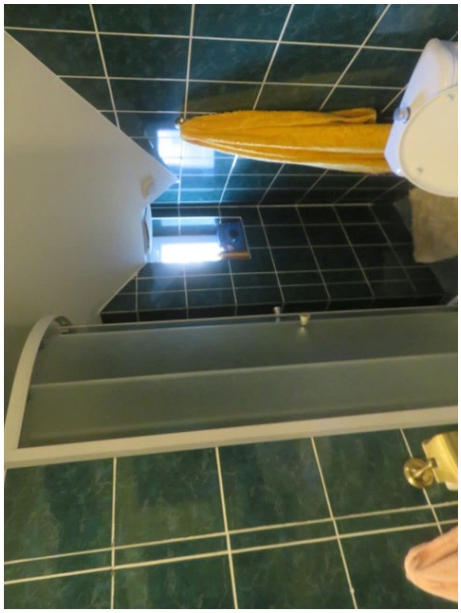


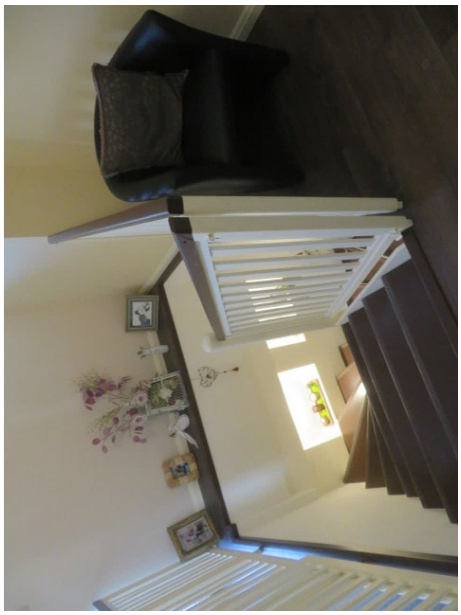


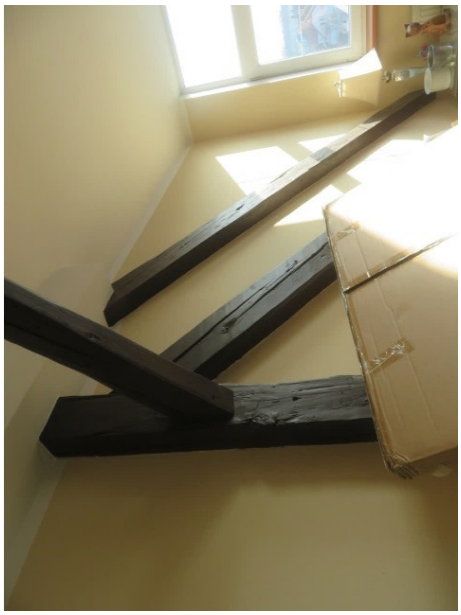


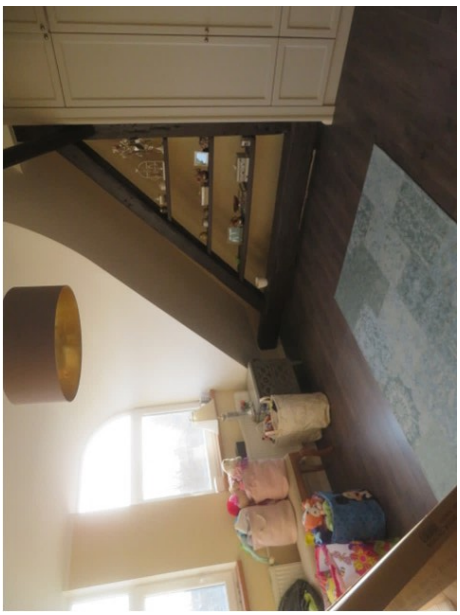


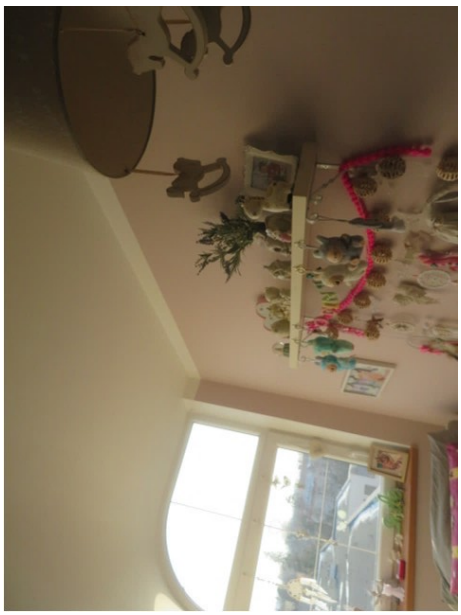


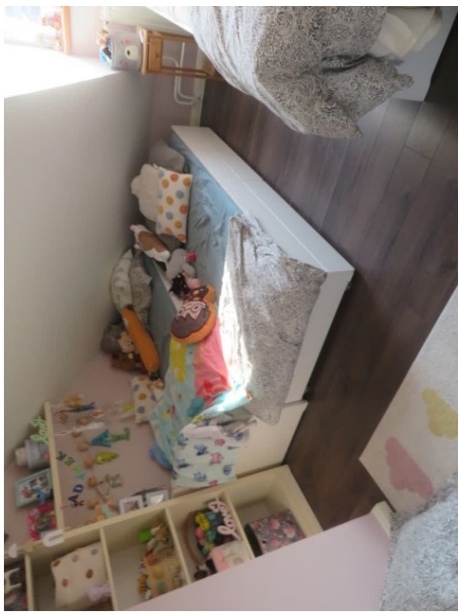


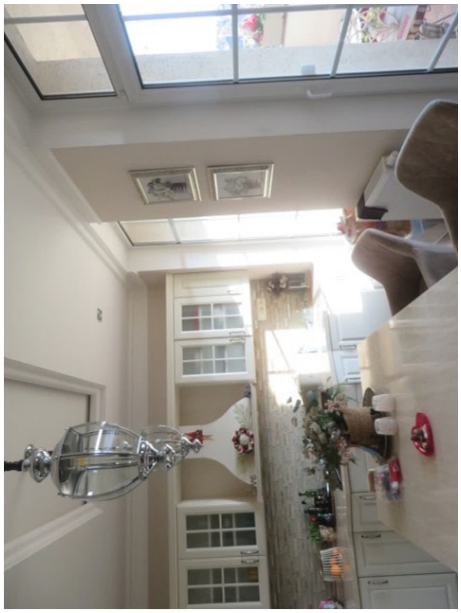


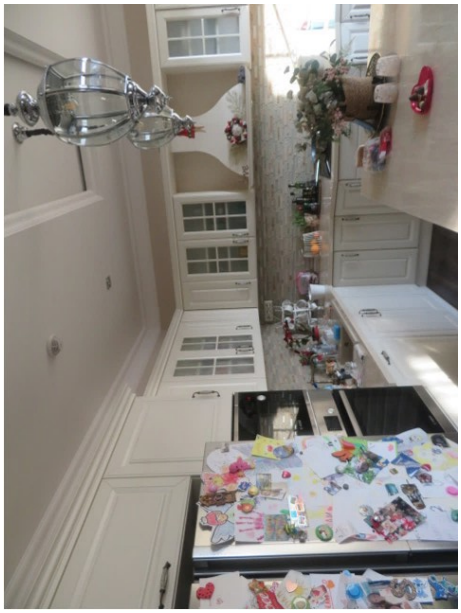


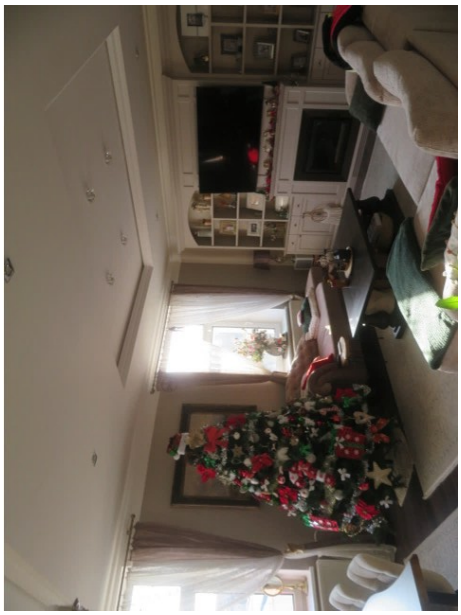


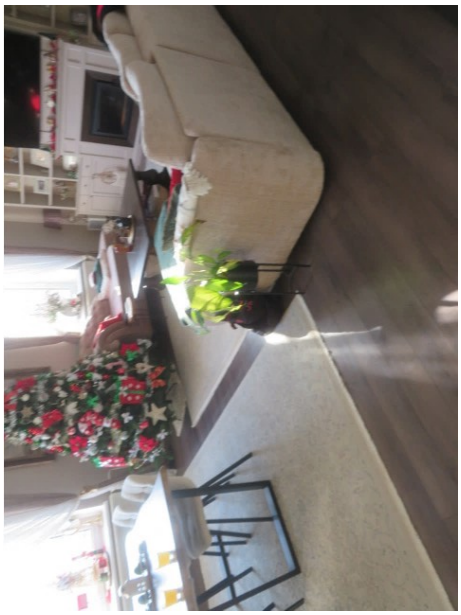


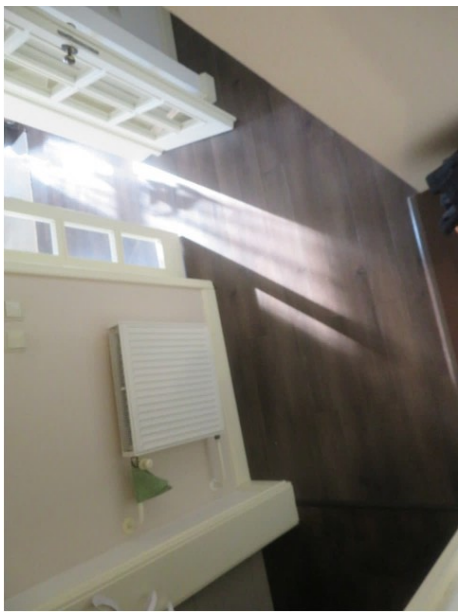


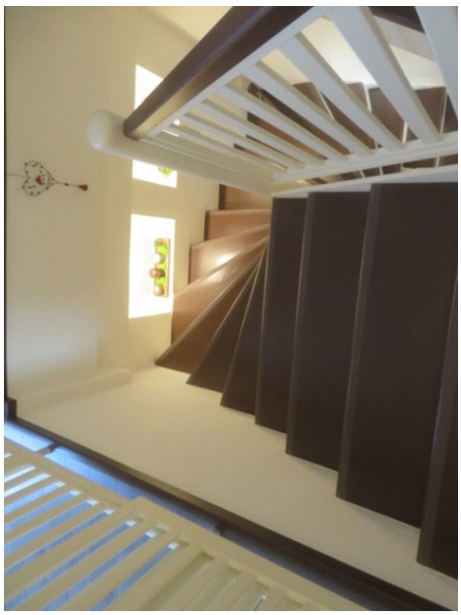




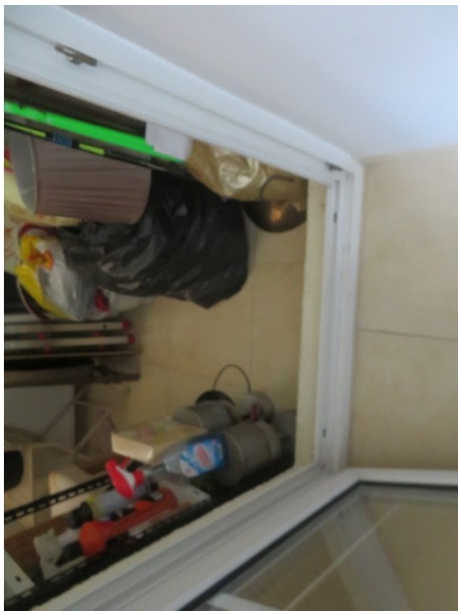


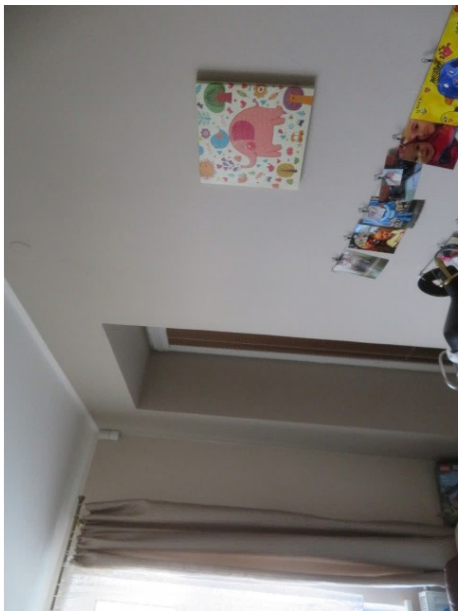


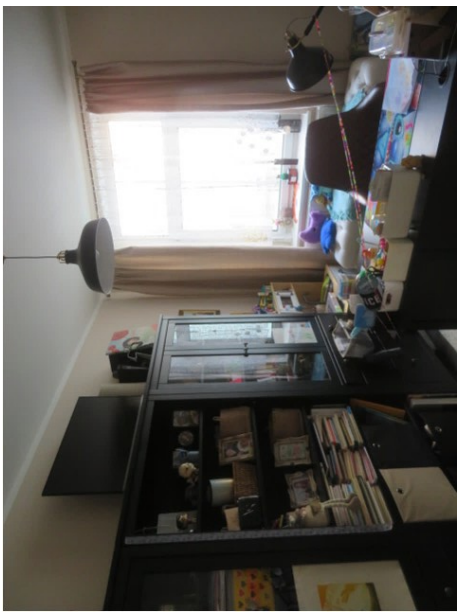


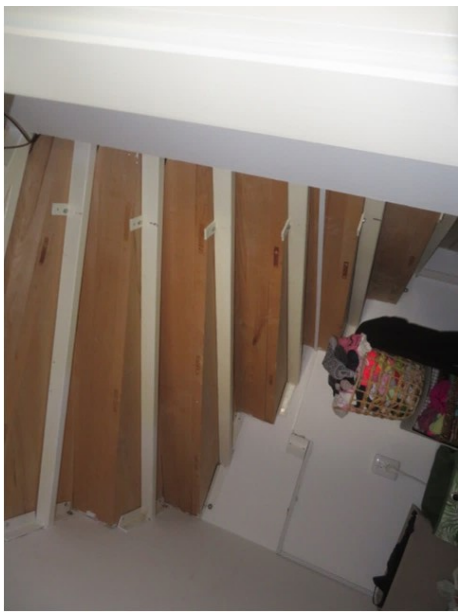


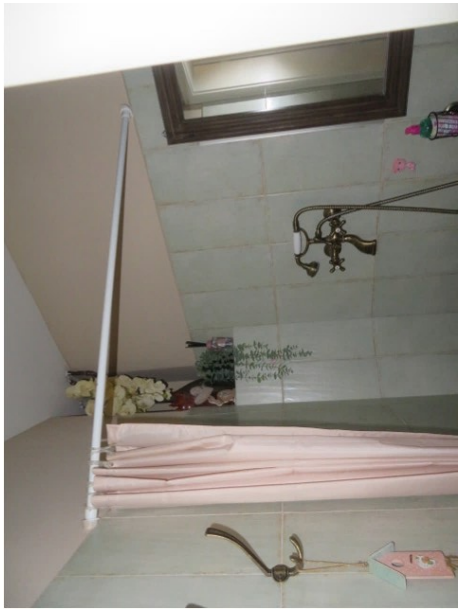
YAMAHA
OBI

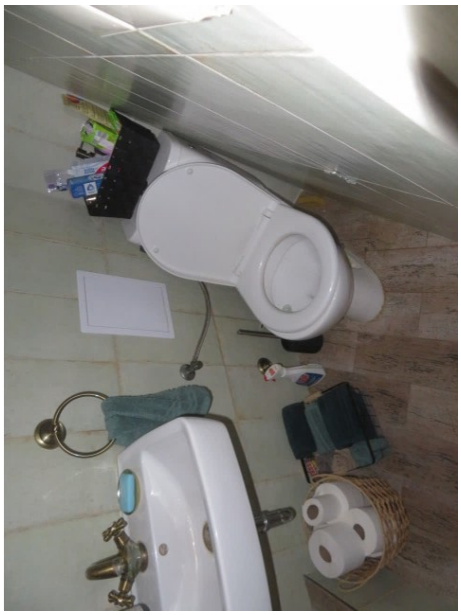


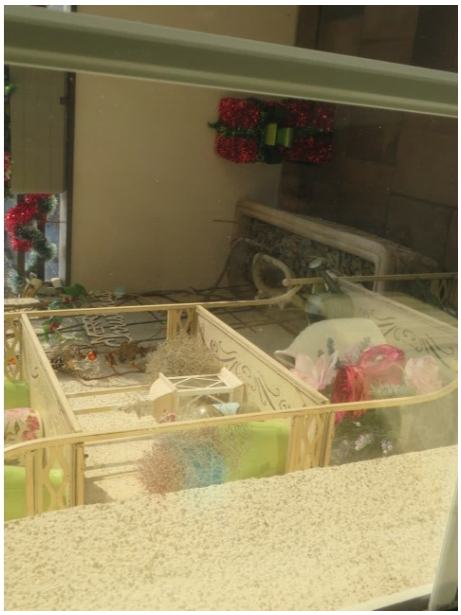


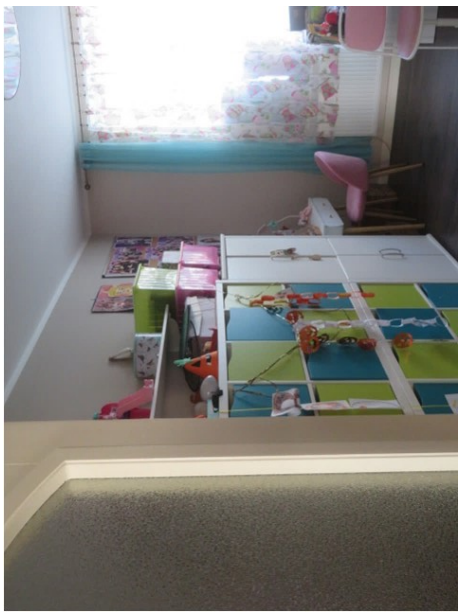






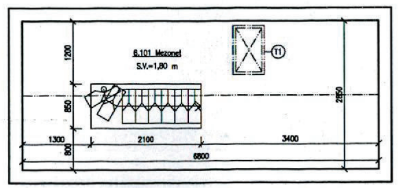






Půdorys 5.NP – Navržený stav

Půdorys 6.NP – mezonet – Navržený stav



Legenda materiálů a značek

- Stávající konstrukce –viz. legenda stáv. skladeb
- Keramická dlažba mrazuvzdorná, protiskluzová
- Nové konstrukce a prvky
- Tepelná izolace EPS 70F/min. vata tl. 80 mm

- jednotka č. 1992/11
- jednotka č. 1992/2
- jednotka č. 1992/1
- jednotka č. 1992/4
- jednotka č. 1992/3
- jednotka č. 1992/6
- jednotka č. 1992/5
- jednotka č. 1992/7
- jednotka č. 1992/9
- jednotka č. 1992/8
- jednotka č. 1992/10

Legenda navržených skladeb

S1 – střecha
Nové SDK v interiéru (výměna 100%)
Stávající krokve se vzduchovou mezerou – bez TI
OSB deska tl. 22 mm
Asf. samolepící pás s Al vložkou
PIR panel tl. 160 mm
Difuzní pojistná folie
Kontralatě 40/60
Kontralatě 40/60
Velkoformátová plechová krytina se stojatou drážkou RAL 7024
(např. LINDAB Click)

S2 – střecha (vikýře + oblouk)
Nové SDK v interiéru (výměna 100%)
Stávající krokve se vzduchovou mezerou – bez TI
OSB deska tl. 22 mm
Asf. samolepící pás s Al vložkou
PIR panel tl. 160 mm (min. vata tl. 180 mm – kotvená)
Hydroizolační folie mPVC kotvené, odstín Charcoal 79851

S3 svislá stěna – difuzně otevřená skladba
Vnitřní předstěna
Vnitřní tepelná izolace min. vata 60 mm
Latový rošt pro předstěnu – 40/60
Parozábrana
Svislé nosné dř. sloupky 100/160 á 625 mm
Vodorovné nosné prvky – 160/200
Vnější opláštění – dřevovláknitá deska
Armovaná základní vrstva + probarvená omítka

S4 Podlaha terasy
Mrazuvzdorná keramická dlažba na flexibilní lepidlo
Probarvená spárovací hmota voděodolná
Stěrková hydroizolace
Nová spádová vrstva (bet. mazanina s kari sítí tl. 50 –70 mm)
Stáv. nosná k-ce (očištěna, odmaštěna)

S5 Podlaha 1.PP
Protiprašný nátěr
Samonivelační polymercement stěrka prům. tl. 8 mm

Legenda navržených skladeb

S6 (svislá stěna 1.PP) – nadzemní část
Stávající zdivo CP
Stávající KZS soklu EPS tl. 50 mm + cem. deska
Penetrační lak
Lepidlo
Izolant – min. XPS tl. 80 mm
Kotevní hmoždinky dle statického posudku
Základní vrstva ETICS
Penetrace – základní barva probarvená
Mozaiková dekorativní omítkovina

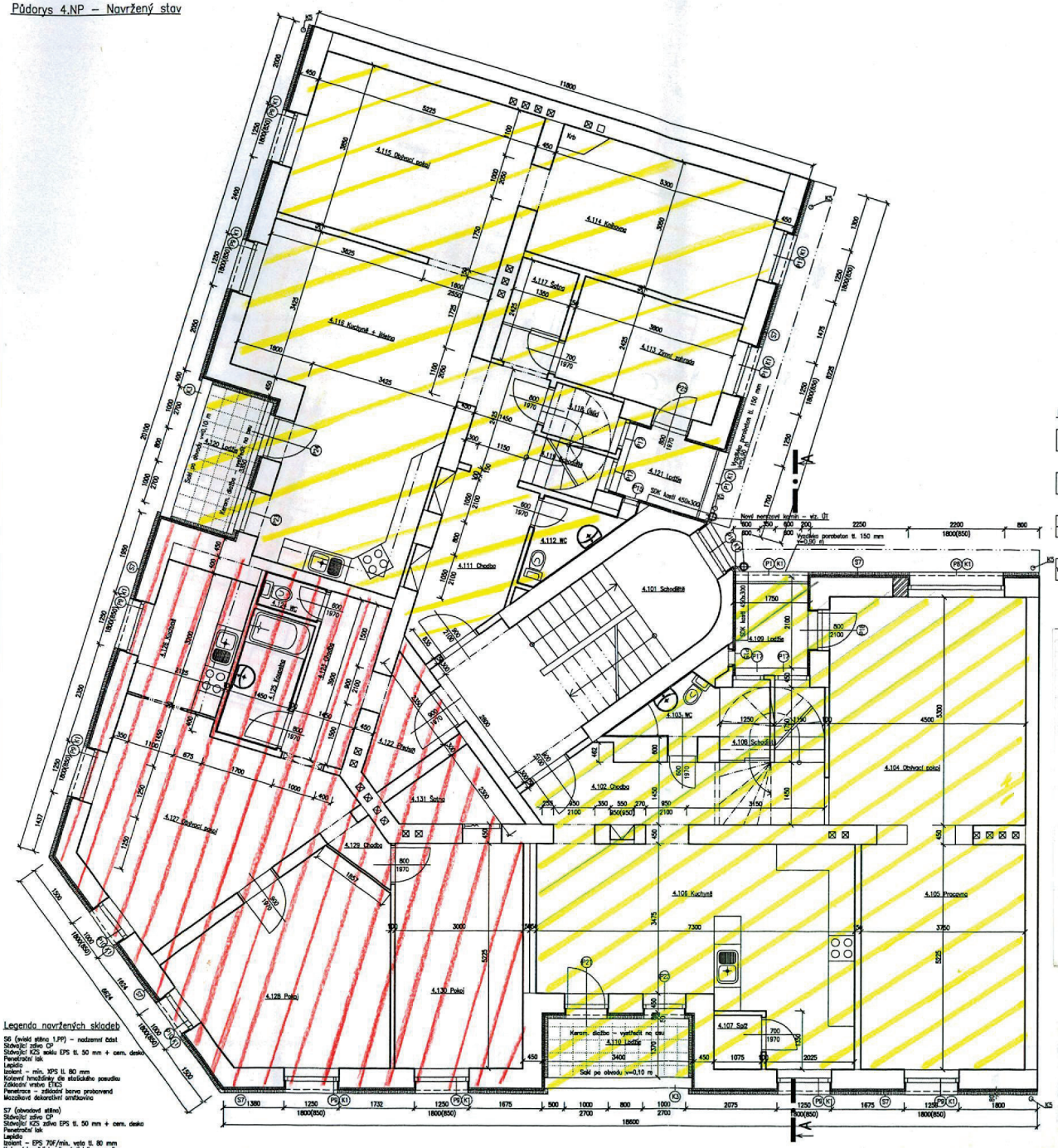
S7 (obvodová stěna)
Stávající zdivo CP
Stávající KZS zdivo EPS tl. 50 mm + cem. deska
Penetrační lak
Lepidlo
Izolant – EPS 70F/min. vata tl. 80 mm
Kotevní hmoždinky dle statického posudku
Základní vrstva ETICS
Penetrace – základní barva probarvená
Probarvená omítka silikonová zrnitost 2 mm

S8 (strop 1.PP)
Stávající stropní k-ce
Tepelně izolační nástřik PUR pěnou tl. 80 mm

S9 (strop 1.PP – chodby)
Stávající stropní k-ce
Izolant min. vata tl. 100 mm + povrchová úprava

Zakázka: Stavební úpravy bytového domu gen. Štefánika 1992/8, Přerov	M&B eProjekce s.r.o. Čechova 106/2a, Přerov 750 02 email: info@eprojekce.cz tel: 581 110 817
Investor: SV byt. a nebyt. jednotek v domě č.p.1992/8 na ulici gen. Štefánika v Přerově	Datum: 02/2013
Vypracoval: Ing. Pavel Malenda	Měřítko: 1:50 — Stupeň: DSP+DPS
Označení výkresu: ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ Půdorys 5.NP - Navržený stav	Číslo výkresu: F.1.1.07

Půdorys 4.NP – Navržený stav



Legenda materiálů a značek

- Stávající konstrukce – viz. legenda stáv. skladeb
- Keramická dlažba mrazuvzdorná, protiskluzová
- Nové konstrukce a prvky
- Tepelná izolace EPS 70F/min. vata tl. 80 mm

Legenda navržených skladeb

S6 (svislá stěna 1.PP) – nadzemní část
Stávající zdivo CP
Stávající KZS soklu EPS tl. 50 mm + cem. deska
Penetrační lak
Lepidlo
Izolant – min. XPS tl. 80 mm
Kotevní hmoždinky dle statického posudku
Základní vrstva ETICS
Penetrace – základní barva probarvená
Mozaikové dekorativní omítkovina

S7 (obvodová stěna)
Stávající zdivo CP
Stávající KZS zdiva EPS tl. 50 mm + cem. deska
Penetrační lak
Lepidlo
Izolant – EPS 70F/min. vata tl. 80 mm
Kotevní hmoždinky dle statického posudku
Základní vrstva ETICS
Penetrace – základní barva probarvená
Probarvená omítka silikonová zrnitost 2 mm

S8 (strop 1.PP)
Stávající stropní k–ce
Tepelně izolační nástřik PUR plnou tl. 80 mm

S9 (strop 1.PP – chodby)
Stávající stropní k–ce
Izolant min. vata tl. 100 mm + povrchová úprava

Zakázka: Stavební úpravy bytového domu gen. Štefánika 1992/8, Přerov	M&B eProjekce s.r.o. Čechova 1662a, Přerov 750 02 email: info@eprojekce.cz tel: 581 110 917	
Investor: SV byt. a nebyt. jednotek v domě č.p.1992/8 na ulici gen. Štefánika v Přerově	Datum: 02/2013	
Vypracoval: Ing. Pavel Melenda	Měřítko: 1:50	Stupeň: SP
Označení výkresu: ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ Půdorys 4.NP - Navržený stav		Číslo výkresu: F.1.1.06