Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28323/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 45** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 45, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45), pozemku **p.č. St. 115** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115) a pozemku **p.č. 50/4** - zahrada, vše v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

Zadavatel posudku:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5 Evropská 663/132 160 00 Praha 6, Dejvice IČO: 49720821
Číslo jednací zadavatele:	**067 EX 6745/17-188**
Číslo položky v evidenci posudků:	**070311/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9. 9. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 14. 9. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 6745/17-188**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 45** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m^2, jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 45, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45), pozemku **p.č. St. 115** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m^2 , jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115) a pozemku **p.č. 50/4** - zahrada o výměře 420 m^2, vše v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

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. **067 EX 6745/17-188.** 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. 115, pro k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 6.7.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 9. 9. 2026.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Hruška 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 9. 9. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ondřeje Mlčocha.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, 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	Olomoucký
Okres	Prostějov
Obec	Hruška
Katastrální území	Hruška (648671)
Číslo popisné	45
PSČ	798 27
Počet obyvatel	258
List vlastnictví číslo	115
Vlastník	Sochor Jiří č. p. 45, 79827 Hruška

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě usnesení, ze dne 26. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 6745/17-188**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 45** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m^2, jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 45, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45), pozemku **p.č. St. 115** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m^2 , jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115) a pozemku **p.č. 50/4** - zahrada o výměře 420 m^2, vše v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

Předmět ocenění je dle místního šetření rozdělen na dva celky:

I) Rodinný dům č.p. 45 s pozemkem p.č. St. 45 a s příslušenstvím

Jedná se o převážně přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Hruška, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hruška 45, 798 27 Hruška. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 948/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje na pozemku p.č. 938/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Hruška.

Dle sdělení místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hruška nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	*bez izolací*
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	plechové
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	břízolitové	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	dřevěná Euro okna	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	

Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna část oken za nová dřevěná Euro okna. **Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu, jednoltivé opravy a rekonstrukce byly provedeny neodborným zásahem, případně nebyly již dlouhodobě dokončeny.**

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přízemní garáž ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem (dle místního šetření je část střechy pochozí). Na garáž dále navazuje přízemní vedlejší stavba bývalých chlévů ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

II) Pozemky p.č. St. 115 a p.č. 50/4 s příslušenstvím

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 115** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m^2 , jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115) a pozemku **p.č. 50/4** - zahrada o výměře 420 m^2, vše v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Hruška. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemcích p.č. 938/4 - ostatní plocha a p.č. 49/8 - ostatní plocha a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 49/9 - ostatní plocha a p.č. 49/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví obce Hruška. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 45 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ se v obci Hruška se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Hruška (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:
- p.č. St. 115 v plochách jako: „BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské“,
- p.č. 50/4 v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 115 se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o vedlejší stavbu smíšené konstrukce ve špatném až havarijním stavebně-technickém stavu.

Na pozemku p.č. 50/4 se nachází vedlejší stavba smíšené konstrukce pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou standardní krytinou, která je ve velmi špatném až havarijním stavebně technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení
- kovová vrátka
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastních pozemcích a ve vlastní garáži

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- přístup k pozemkům p.č. St. 115 a p.č. 50/4 je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.*

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 45 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 45

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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, přihraničí, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Hruška, okres Prostějov

Pozemek: **St. 126, LV 395** *Součástí je stavba:* **Hruška, č.p. 89, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 09:39:55. Zápis proveden dne 07.05.2025.	**V-2458/2025-709**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 126, LV 395** *Součástí je stavba:* **Hruška, č.p. 89, rod.dům**; **111/3, LV 395**





2. Rodinný dům, k.ú. Hruška, okres Prostějov

Pozemek: **St. 103/2, LV 165** *Součástí je stavba:* **Hruška, č.p. 105, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.390.000,00 CZK**

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

Smlouva kupní ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2024 11:04:27. Zápis proveden dne 24.04.2024. **V-2333/2024-709**

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

pozemky: **St. 103/2, LV 165** *Součástí je stavba:* **Hruška, č.p. 105, rod.dům**; **592, LV 165**; **1297, LV 165**





3. Rodinný dům, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov

Pozemek: **160, LV 970** *Součástí je stavba:* **Měrovice nad Hanou, č.p. 110, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.290.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 09:26:58. Zápis proveden dne 21.10.2025. **V-5377/2025-808**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **160, LV 970** *Součástí je stavba:* **Měrovice nad Hanou, č.p. 110, rod.dům**



Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Hruška, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	488 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,92	16.4.2025
Upravená cena (UC)	1 129 305,48 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Hruška, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	1 390 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	797 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,85	2.4.2024
Upravená cena (UC)	1 175 202,38 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	1 290 000,– Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	127 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,94	8.9.2025
Upravená cena (UC)	1 134 165,64 Kč	

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

Minimální cena		1 129 305,48 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 3	1 146 224,50 Kč
Maximální cena		1 175 202,38 Kč
Obvyklá cena		1 150 000,– Kč
Obvyklá cena		**1 150 000,– Kč**

II. Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 115 a p.č. 50/4 s příslušenstvím

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (pozemek k zastavění/zastavěný pozemek, rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Hruška, okres Prostějov

Pozemek: **713/2, LV 476**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **300.000,00 CZK**

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

Smlouva kupní ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2024 12:08:49. Zápis proveden dne 07.05.2024. **V-2717/2024-709**

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

pozemky: **713/2, LV 476**





2. Pozemek, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov

Pozemek: **329, LV 972**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **589.000,00 CZK**

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

Smlouva kupní ze dne 03.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2026 15:04:34. Zápis proveden dne 29.07.2026. **V-3921/2026-808**

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

pozemky: **329, LV 972**





3. Pozemek, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov

Pozemek: **136/5, LV 992**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **205.140,00 CZK**

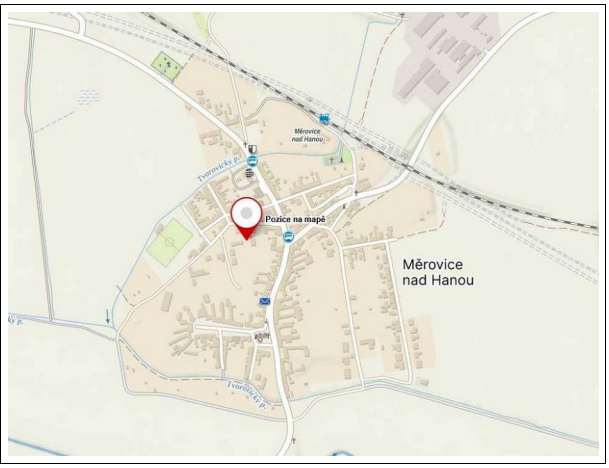
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní č. SPU 086037/2025/121/Soš, 1001932552 ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025 08:01:00. Zápis proveden dne 02.05.2025. **V-2122/2025-808**

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

pozemky: **136/5, LV 992**





Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hruška, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,– Kč	
Výměra (V)	399,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ využitelnosti}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,86	15.4.2024
Jednotková cena za m² (JC)	760,24 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	589 000,– Kč	
Výměra (V)	427,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stavební\ využitelnosti}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	3.7.2026
Jednotková cena za m² (JC)	991,30 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Měrovice nad Hanou, okres Prostějov		
Cena nemovité věci (CN)	205 140,– Kč	
Výměra (V)	156,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stavební\ využitelnosti}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,92	4.4.2025
Jednotková cena za m² (JC)	1 129,92 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		760,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 3	960,49 Kč
Maximální jednotková cena za m²		1 129,92 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	960,– Kč
Výměra	V	643,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	617 280,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		**617 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 45 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 45 - určená ze sjednaných cen	1 150 000,– Kč
Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 115 a p.č. 50/4 s příslušenstvím - určená ze sjednaných cen	617 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**1 767 000,– 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 26. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 6745/17-188**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 45** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m^2, jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 45, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 45), pozemku **p.č. St. 115** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223 m^2 , jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 115), a pozemku **p.č. 50/4** - zahrada o výměře 420 m^2, vše v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

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 RD č.p. 45 s pozemkem p.č. St. 45 a s příslušenstvím	**1 150 000,- Kč**

Pozemky p.č. St. 115 a p.č. 50/4 s příslušenstvím	
Výměra pozemků	643 m^2
Obvyklá cena pozemků za m^2 stanovena komparativní metodou	960,- Kč
Obvyklá cena pozemků (zaokrouhleno)	617 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
1 150 000,- + 617 000,- = **1 767 000,- Kč**

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

1 767 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetšedesátsedmtisíc 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 5 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění

Fotodokumentace

RD č.p. 45 s pozemkem p.č. St. 45 a s příslušenstvím



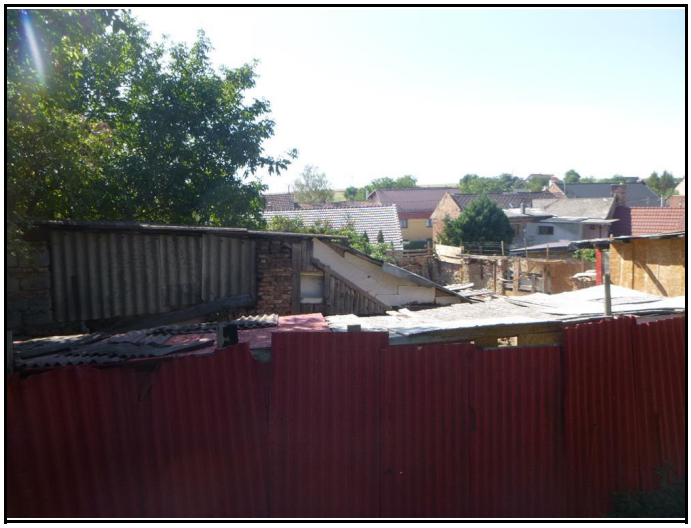






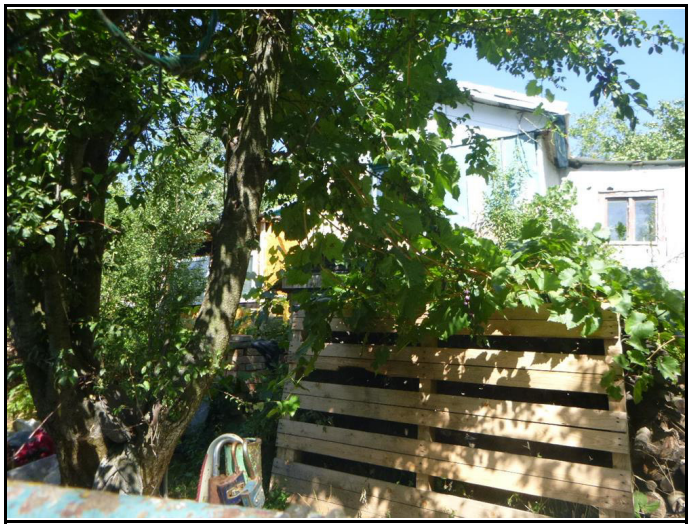
Pozemek p.č. St. 115 s příslušenstvím





Pozemek p.č. 50/4 s příslušenstvím






47/1
47/3
48/1
48/12
121
49/5
49/7
191
216
2642
116
31
2639
35/2
49/8
50/10
2517
111
2640
36
48/4
50/9
2514
1303
42
38
39
1283
50/8
50/12
112
1304
266
938/4
209
50/7
44
45
46
49/4
50/6
52
938/1
49
49/9
224
50/5
1288
113
50/4
159
1289
50
206
114/1
114/2
149
160
948/1
51
115
50/3
825/8
118
1290
50/2
825/13
161
125
49/1
940/3
1257
162
1286
50/1
825/14
170
939/1
940/2
825/15
174
185
49/2
825/17
825/16
2352/1
2352/2
826/9
2355
2263/2
2353/2
2354
826/6
213
2359
0
10
20
30
40
50 m

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
- znalecká kancelář -
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Jiří Sochor
rok narození : 1961
č. p. 45
798 27 Hruška

Vyrozumění
o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 09.09.2026, příjezd pracovníka v čase 14:00 - 15:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 31.08.2026

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

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

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 067 EX 6745-17-188**

Martina Nedbalová

Zásilka
uložena dne ...1...09....2026

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:
067 EX 6745-17-188
Jiří Sochor
č. p. 45
798 27 Hruška

- 9 -09- 2026

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

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 **070311/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 14. 9. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.10.01 13:51:38 +02'00'

.....

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