ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068643/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Buchlovice pro exekuční řízení č.j. 219 EX 05178/26.

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

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Kolín, Mgr. Jakub Effenberger**
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA	**7 530 000 Kč**

Počet stran: 25 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2.10.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 2.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 523/27 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 600 Buchlovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 560 (ostatní plocha), parc. č. 561 (orná půda), parc. č. 562 (orná půda), parc. č. 563 (trvalý travní porost), parc. č. 1805/29 (orná půda), parc. č. 1847/113 (orná půda), parc. č. 2634/38 (orná půda), parc. č. 2637/37 (ostatní plocha), parc. č. 2702/4 (ostatní plocha), parc. č. 2703/3 (ostatní plocha) a parc. č. 2714/55 (orná půda), v katastrální území Buchlovice, obec Buchlovice, část obce Buchlovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 79.

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 9.9.2026.

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 Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.8.2026 pod č.j. 219 EX 05178/26-027,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.9.2026,

- list vlastnictví č. 79 ze dne 11.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.8.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 26.8.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 19.8.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7174/2025-711. Podání k okamžiku 22.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4098/2026-711. Podání k okamžiku 23.7.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3939/2026-711. Podání k okamžiku 15.7.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1759158,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3530/2025-711. Podání k okamžiku 25.6.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5801/2025-711. Podání k okamžiku 14.10.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1319/2026-711. Podání k okamžiku 9.3.2026,

- územní plán městyse Buchlovice,

- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Jindřicha Dvořáka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

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

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

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Buchlovice, k.ú. Buchlovice
Adresa nemovité věci: Hradišťská 600, 687 08 Buchlovice

Místopis

Městys Buchlovice se nachází ve Zlínském kraji, cca 8 km západně od města Uherské Hradiště, cca 19 km severozápadně od města Veselí nad Moravou a cca 23 km jihozápadně od města Otrokovice. Jedná se o městys s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městyse nachází mateřská, základní škola a ZUŠ. Zdravotní péči ve městě zajišťují lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodním centru a supermarketech. Ve městyse se dále nachází pošta, muzeum, lékárna, hospoda, kavárna, obchod a sportovní hala. Dopravní obslužnost městyse zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části městyse Buchlovice v ulici Hradišťská č.p. 600 v zástavbě rodinných domů a v okolí městyse.

Zastávka autobusu „Buchlovice, Lúčky" se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 484/6	Městys Buchlovice, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice
parc. č. 2637/35	Městys Buchlovice, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice
parc. č. 2703/2	Městys Buchlovice, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice
parc. č. 1847/80	Městys Buchlovice, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice

Celkový popis nemovité věci

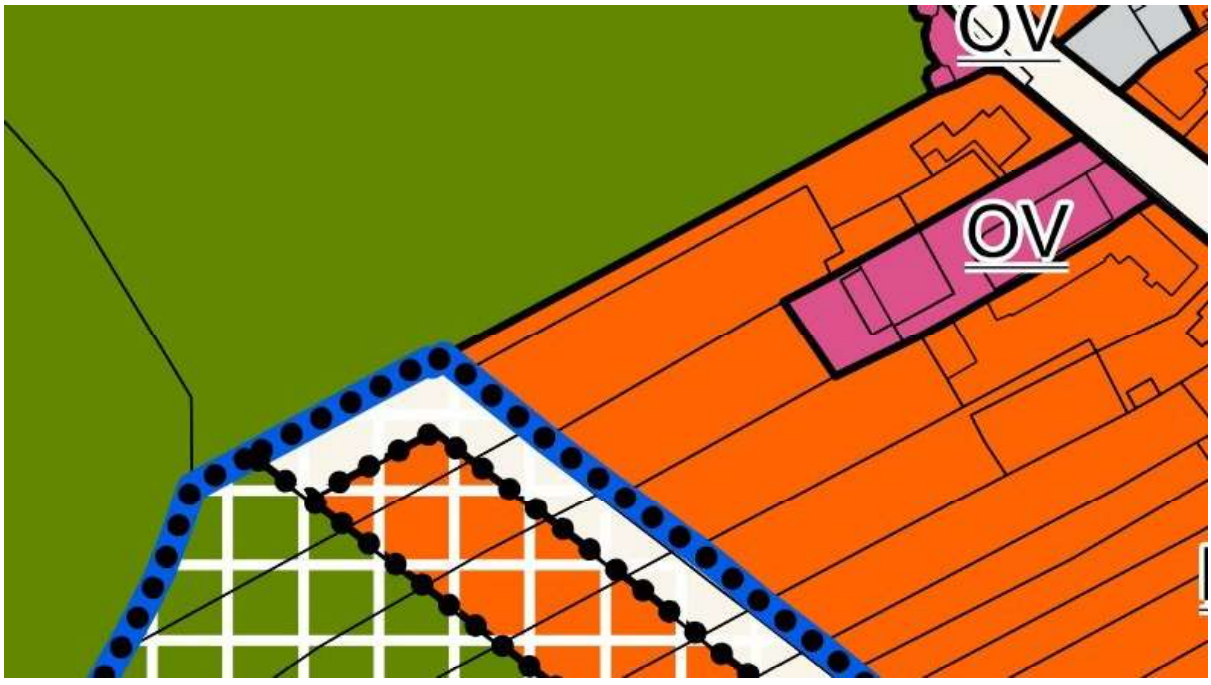
Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Rodinný dům byl postaven v roce 1956. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Na rodinný dům navazuje zděná garáž s plechovými vjezdovými vraty (30,04 m^2). Na garáž navazuje dřevěný přístřešek na auto. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí dřevěné

hospodářské stavby. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. PP rodinného domu se nachází chodba (9,21 m^2), podschodí (2,90 m^2), sklep (8,20 m^2), kotelna (5,21 m^2), technická místnost (4,59 m^2) a prádelna (17,88 m^2). Do prádelny je vstup z venku.
V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor rozdělený na chodbu (13,24 m^2), koupelnu se sprchovým koutem a vanou (5,03 m^2), kuchyň (18,47 m^2), pokoj (21,16 m^2), pokoj (14,21 m^2), předsíň (2,65 m^2), spíž (3,65 m^2), WC (1,51 m^2), verandu (13,54 m^2) a letní kuchyň (11,90 m^2).
V podkroví se nachází prostor rozdělený na chodbu (9,22 m^2), pokoj (14,44 m^2), pokoj (10,15 m^2), schodiště (7,53 m^2) a půdní prostory (10,27 m^2 a 21,00 m^2).
Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba, koberce a parkety. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v udržovaném stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťuje kotel na tuhá paliva (v současné době je nefunkční). Prasklá expanzní nádoba. K dispozici je klimatizace. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. K dispozici je studna (na zalévání)

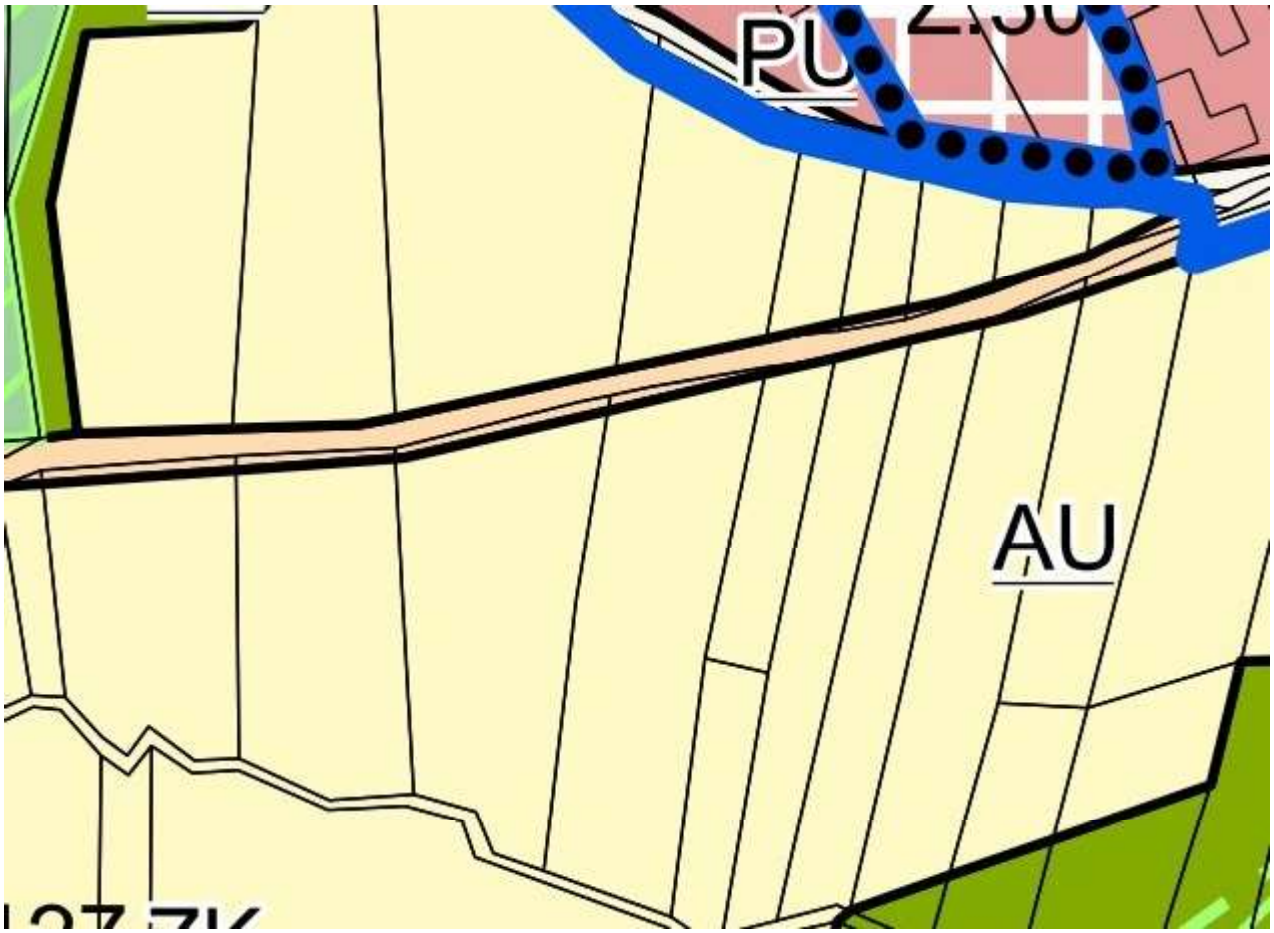
Na pozemku parc. č. 559 stojí stavba rodinného domu č.p. 600. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 561 (zahrada), parc. č. 560 (ostatní plocha), parc. č. 563 (trvalý travní porost), parc. č. 562 (orná půda), parc. č. 523/27 (ostatní plocha) a parc. č. 1805/29 (orná půda), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 5 933 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a částečně oplocené. Pozemky parc. č. 559, parc. č. 560, parc. č. 561, parc. č. 562 a parc. č. 563 jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné venkovské (SV). Pozemek parc. č. 523/27 je v územním plánu městyse Buchlovice vedený jako plochy veřejného prostranství (PU) a pozemek parc. č. 1805/29 je ve změně územním plánu z části vedený jako plochy smíšené obytné venkovské (SV), z části veřejné prostranství (PU) a z části jako plochy zeleně - parky a parkově upravené plochy (ZP). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 484/6, který je ve vlastnictví městyse Buchlovice.



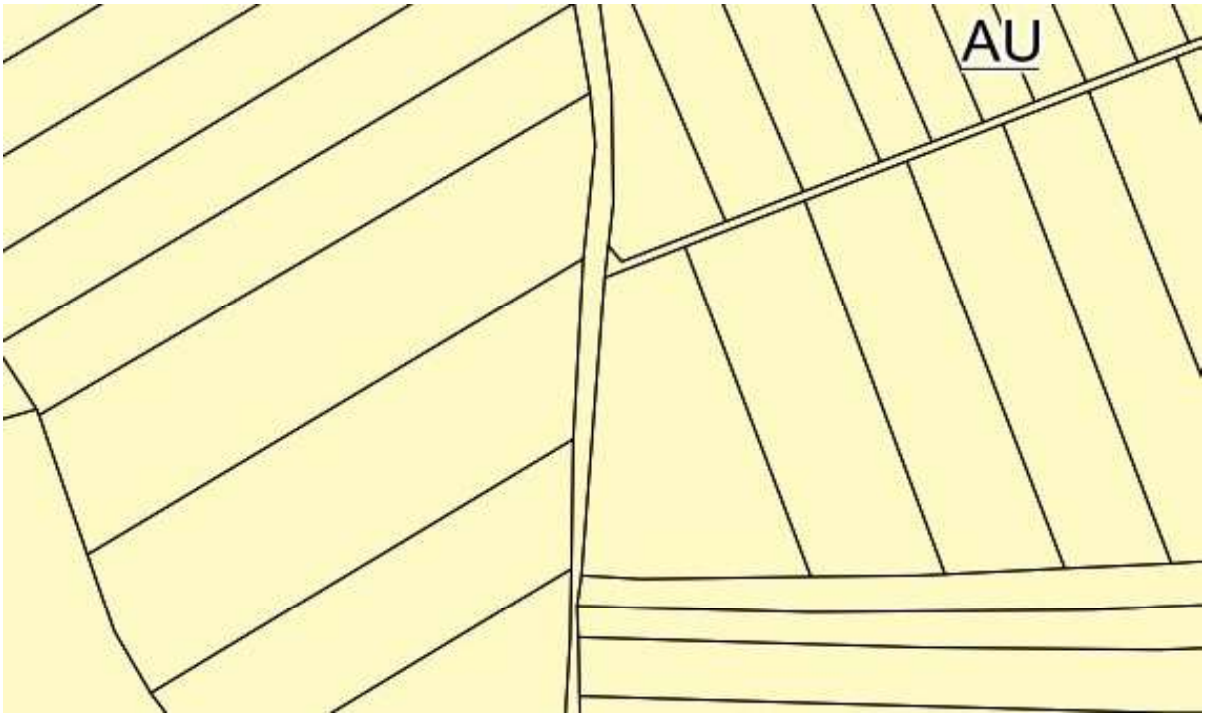
Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci jsou hospodářské stavby, garáž, přístřešek a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Dále se jedná o pozemky parc. č. 2703/3 (ostatní plocha) o výměře 43 m^2, parc. č. 2702/4 (ostatní plocha) o výměře 96 m^2, parc. č. 2714/55 (orná půda) o výměře 1 255 m^2, parc. č. 2637/37 (ostatní plocha) o výměře 59 m^2 a parc. č. 2634/38 (orná půda) o výměře 2 307 m^2. Celková plocha pozemků je 3 760 m^2. Pozemky jsou v územním plánu městysu Buchlovice vedeny jako plochy zemědělské všeobecné (AU). Přístup na pozemky je přes pozemky parc. č. 2637/35 a parc. č. 2703/2, které jsou ve vlastnictví městyse Buchlovice.



Dále se jedná o pozemek parc. č. 1847/113 (orná půda) o výměře 6 755 m^2. Pozemek je v územním plánu městysu Buchlovice vedený jako plochy zemědělské všeobecné (AU). Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 1847/80, který je ve vlastnictví městyse Buchlovice.



Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno oprav a údržby služebnost volného přístupu přes parcelu PK č. 459 za účelem opravy zdi zámeckého parku pro parcelu PK č. 458 (nyní část parcely PK č. 148/1) s povinností k parcelám Parcela: 1805/29, Parcela: 523/27 pro parcelu Parcela: 600/1.

Ohledání bylo provedeno dne 9.9.2026 za účasti povinného p. Jindřicha Dvořáka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Evropsky významná lokalita.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář:	
Bylo zjištěno věcné břemeno:	
- věcné břemeno oprav a údržby služebnost volného přístupu přes parcelu PK č. 459 za účelem opravy zdi zámeckého parku pro parcelu PK č. 458 (nyní část parcely PK č. 148/1) s povinností k parcelám Parcela: 1805/29, Parcela: 523/27 pro parcelu Parcela: 600/1.	

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 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:

- velikost pozemků od 5 000 m^2 do 15 000 m^2,
- druh pozemků: orná půda,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Buchlovice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) Rodinný dům Buchlovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 600 Buchlovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	178,00 m^2
Výměra pozemku:	5 933,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům Buchlovice

Lokalita: Komenského č.p. 751

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Buchlovice v ulici Komenského č.p. 751. Jedná se o samostatně stojící, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 884 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci jsou vedlejší stavby, altán a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 884,00 m^2

Zastavěná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,09
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,30



Zdroj: realizovaný prodej z 22.12.2025 (V-7174/2025-711)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 315 105 Kč	1,35	**7 175 392 Kč**

2. Rodinný dům Tupesy

Lokalita: č.p. 455

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Tupesy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 652 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci jsou vedlejší stavby a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 652,00 m^2

Zastavěná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,23



Zdroj: realizovaný prodej z 23.7.2026 (V-4098/2026-711)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 050 000 Kč	1,29	**7 804 500 Kč**

3. Rodinný dům Boršice

Lokalita: č.p. 453

Popis: Rodinný dům o dispozici 5+1 v obci Boršice. Dům je o dvou nadzemních podlažích a částečně podsklepen, s užitnou plochou 150 m2 a celkovou plochou parcely 965 m2. Dům je cihlový a původně z roku 1960. Proběhla celková venkovní rekonstrukce domu. Nová střecha, částečně i nové krovy. Krytina pálená glazurovaná. V zadní části plechová krytina. Nové oplechování, včetně dešťových žlabů a svodů. Zateplení pláště budovy 20 cm polystyrenem, nová fasáda. Zateplení půdy minerální vatou. Dominantou přízemí je obývací pokoj s kuchyňským koutem. Krbová kamna zpříjemňují sychravé podzimní dny. V přízemí se dále nachází další kuchyně, dvě samostatné koupelny, z nichž jedna je s vanou a druhá se sprchovým koutem. Výhodou je i samostatné WC. Dále pak dvě obytné místnosti. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dva samostatné pokoje, šatna a vstup na terasu. Sklepní prostory poskytují zázemí pro prádelnu, dílnu a garáž. Technické údaje: Okna plastová, stáří 18 let. Topení pomocí plynového kotle, rok 2018. Topná tělesa z roku 2010. V obývacím pokoji krbové kamna. Podlahy i stropy betonové. Podlahová krytina PVC, parkety, dlažba. Elektřina částečně v mědi, částečně hliník. Napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod. Na zahradě vlastní studna. Uzavřený dvůr nabízí naprostý klid a soukromí. Nachází se zde zastřešené posezení, venkovní kuchyně, bazén, dřevník a další místnosti na uskladnění zahradní techniky apod. Dále je na dvoře prostorná stodola s vlastní dílnou a velkým suchým sklepem. Zahrada je mírně svažitá, zatravněná s ovocnými stromy. Před domem jsou k dispozici až 4 parkovací místa.

Pozemek: 965,00 m^2

Zastavěná plocha: 171,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,29



Zdroj: realizovaný prodej z 15.7.2026 (V-3939/2026-711)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 300 000 Kč	1,20	**6 360 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Buchlovice											7 175 392,-
5 315 105,-	1	5 315 105,-	1,09	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,35	
2. Rodinný dům Tupesy											7 804 500,-
6 050 000,-	1	6 050 000,-	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	1,29	
3. Rodinný dům Boršice											6 360 000,-
5 300 000,-	1	5 300 000,-	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	1,29	1,20	

Minimální jednotková porovnávací cena	6 360 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 113 297 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 804 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**7 113 297 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**7 113 297 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno oprav a údržby služebnost volného přístupu přes parcelu PK č. 459 za účelem opravy zdi zámeckého parku pro parcelu PK č. 458 (nyní část parcely PK č. 148/1) s povinností k parcelám Parcela: 1805/29, Parcela: 523/27 pro parcelu Parcela: 600/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

B) Zemědělské pozemky Buchlovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Buchlovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek Medlovice u Uherského Hradiště, zdroj realizovaný prodej z 25.6.2025 (V-3530/2025-711)**
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 824/35 nacházející se v katastrálním území Medlovice u Uherského Hradiště. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 8 097 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	0,98
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** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
305 000	8 097	37,67	1,13	**42,57**

Název:	**Pozemky Osvětimany, zdroj realizovaný prodej z 14.10.2025 (V-5801/2025-711)**
Popis:	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Osvětimany. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda o celkové výměře 12 682 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,12
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** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
382 020	12 682	30,12	1,14	**34,34**

Název:	**Pozemky Staré Město u Uherského Hradiště, zdroj realizovaný prodej z 9.3.2026 (V-1319/2026-711)**
Popis:	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Staré Město u Uherského Hradiště. Pozemky jsou v Katastru vedeny jako orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 6 484 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,96
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** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
275 394	6 484	42,47	1,01	**42,89**

Minimální jednotková porovnávací cena	34,34 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	39,93 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	42,89 Kč/m^2

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]
orná půda	1847/113	6 755	39,93		269 727
orná půda	2634/38	2 307	39,93		92 119
ostatní plocha	2637/37	59	39,93		2 356
ostatní plocha	2702/4	96	39,93		3 833
ostatní plocha	2703/3	43	39,93		1 717
orná půda	2714/55	1 255	39,93		50 112
Celková výměra pozemků		**10 515**	**Hodnota pozemků celkem**		**419 864**

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.

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

A) Rodinný dům Buchlovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 600 Buchlovice 7 113 297,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

A) Rodinný dům Buchlovice

Obvyklá cena 7 110 000 Kč

slovy: Sedm milionů jedno sto deset tisíc Kč

B) Zemědělské pozemky Buchlovice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Buchlovice 419 864,- Kč

B) Zemědělské pozemky Buchlovice

Obvyklá cena 420 000 Kč

slovy: Čtyři sta dvacet tisíc Kč

Obvyklá cena 7 530 000 Kč

slovy: Sedm milionů pět set třicet tisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a OV.

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 pozemku parc. č. 523/27 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 600 Buchlovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 560 (ostatní plocha), parc. č. 561 (orná půda), parc. č. 562 (orná půda), parc. č. 563 (trvalý travní porost), parc. č. 1805/29 (orná půda), parc. č. 1847/113 (orná půda), parc. č. 2634/38 (orná půda), parc. č. 2637/37 (ostatní plocha), parc. č. 2702/4 (ostatní plocha), parc. č. 2703/3 (ostatní plocha) a parc. č. 2714/55 (orná půda), v katastrální území Buchlovice, obec Buchlovice, část obce Buchlovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 79.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.530.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. 523/27 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 559 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 600 Buchlovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 560 (ostatní plocha), parc. č. 561 (orná půda), parc. č. 562 (orná půda), parc. č. 563 (trvalý travní porost) a parc. č. 1805/29 (orná půda) v katastrální území Buchlovice, obec Buchlovice, část obce Buchlovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 79.

B) - pozemků parc. č. 1847/113 (orná půda), parc. č. 2634/38 (orná půda), parc. č. 2637/37 (ostatní plocha), parc. č. 2702/4 (ostatní plocha), parc. č. 2703/3 (ostatní plocha) a parc. č. 2714/55 (orná půda), v katastrální území Buchlovice, obec Buchlovice, část obce Buchlovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 79.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - hospodářské stavby, garáž, přístřešek a oplocení.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.110.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **420.000,- Kč.**

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

A) Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno oprav a údržby služebnost volného přístupu přes parcelu PK č. 459 za účelem opravy zdi zámeckého parku pro parcelu PK č. 458 (nyní část parcely PK č. 148/1) s povinností k parcelám Parcela: 1805/29, Parcela: 523/27 pro parcelu Parcela: 600/1.

Na nemovité věci váze výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč.**

B) - nezjištěny.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.100.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **420.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**7 530 000 Kč**
slovy: Sedm milionů pět set třicet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 79	4
Snímek katastrální mapy	6
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	16

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. Pavlína Rytířová
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.

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 068643/2026.

V Praze 2.10.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.10.02 13:54:33 +02'00'

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.08.2026 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 219 EX 5178/26 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592102 Buchlovice**

Kat.území: **615625 Buchlovice** List vlastnictví: **79**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice **500612/168**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
523/27	75	ostatní plocha	ostatní komunikace	
559	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: **Buchlovice, č.p. 600, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 559				
560	185	ostatní plocha	jiná plocha	
561	195	zahrada		zemědělský půdní fond
562	1839	orná půda		zemědělský půdní fond
563	1306	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1805/29	2104	orná půda		zemědělský půdní fond
1847/113	6755	orná půda		zemědělský půdní fond
2634/38	2307	orná půda		evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
2637/37	59	ostatní plocha	ostatní komunikace	evropsky významná lokalita
2702/4	96	ostatní plocha	ostatní komunikace	evropsky významná lokalita
2703/3	43	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita
2714/55	1255	orná půda		evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno oprav a údržby**

  služebnost volného přístupu přes parcelu PK č. 459 za účelem opravy zdi zámeckého parku pro parcelu PK č. 458 (nyní část parcely PK č. 148/1)

  Oprávnění pro

  Parcela: 600/1

  Povinnost k

  Parcela: 1805/29, Parcela: 523/27

Listina **Pozemková kniha vložka 2962/.**

Typ vztahu

POLVZ:26/1966 **Z-1900026/1966-711**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 10.036.851,- Kč

  Oprávnění pro

  AKOSO INVEST s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov, RČ/IČO: 22773878

  Povinnost k

  Parcela: 1805/29, Parcela: 1847/113, Parcela: 2634/38, Parcela: 2637/37, Parcela: 2702/4, Parcela: 2703/3, Parcela: 2714/55, Parcela: 523/27, Parcela: 559, Parcela: 560, Parcela: 561, Parcela: 562, Parcela: 563

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 21:20:39. Zápis proveden dne 23.01.2023.**

  V-7469/2022-711

  Pořadí k **15.12.2022 21:20**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  AKOSO INVEST s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov, RČ/IČO: 22773878

  Povinnost k

  Parcela: 1805/29, Parcela: 1847/113, Parcela: 2634/38, Parcela: 2637/37, Parcela: 2702/4, Parcela: 2703/3, Parcela: 2714/55, Parcela: 523/27, Parcela: 559, Parcela: 560, Parcela: 561, Parcela: 562, Parcela: 563

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 21:20:39. Zápis proveden dne 23.01.2023.**

  V-7469/2022-711

  Pořadí k **15.12.2022 21:20**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Exekutorský úřad Kolín se sídlem 280 02 Kolín, Pražská 1055

  Povinnost k

  Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice, RČ/IČO: 500612/168

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 219 EX-05178/2026 -014 ze dne 08.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2026 11:52:25. Zápis proveden dne 13.07.2026; uloženo na prac. Uherské Hradiště**

  Z-3864/2026-711

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Dvořák Jindřich, RČ 500612/168
soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger se sídlem v Kolíně

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 1805/29, Parcela: 1847/113, Parcela: 2634/38, Parcela: 2637/37, Parcela: 2702/4, Parcela: 2703/3, Parcela: 2714/55, Parcela: 523/27, Parcela: 559, Parcela: 560, Parcela: 561, Parcela: 562, Parcela: 563

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219 EX-05178/2026 -015 ze dne 08.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2026 11:52:25. Zápis proveden dne 20.07.2026; uloženo na prac. Uherské Hradiště**
Z-3865/2026-711

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  LV 79

- **Změna číslování parcel**
  Povinnost k
  LV 79

- **Změna číslování parcel**
  ZPMZ 1230 - neměřický záznam
  vznikla z parcely PK č.1481
  Povinnost k
  Parcela: 2703/3

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 459
  Povinnost k
  Parcela: 523/27

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 459
  Povinnost k
  Parcela: 1805/29

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 908/9
  Povinnost k
  Parcela: 1847/113

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 1481
  Povinnost k
  Parcela: 2702/4

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 1481
  Povinnost k
  Parcela: 2714/55

- **Změna číslování parcel**
  obnovou operátu - vznikla z parcely PK č. 1483
  Povinnost k
  Parcela: 2634/38, Parcela: 2637/37

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.08.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592102 Buchlovice**

Kat.území: **615625 Buchlovice** List vlastnictví: **79**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o dědictví D 982/1964 státního notářství z 18.3.1966, právní moc dne 25.4.1966.**

  POLVZ:26/1966 **Z-1900026/1966-711**

  Pro: **Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice** *RČ/IČO:* **500612/168**

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1369/1973 kupní ze dne 12.10.1973, reg.dne 31.10.1973.**

  POLVZ:36/1974 **Z-1900036/1974-711**

  Pro: **Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice** *RČ/IČO:* **500612/168**

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1370/1973 odstupní ze dne 12.10.1973, reg.dne 31.10.1973.**

  POLVZ:36/1974 **Z-1900036/1974-711**

  Pro: **Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice** *RČ/IČO:* **500612/168**

- **Rozhodnutí o dědictví D 1354/1988 státního notářství z 9.11.1988, právní moc dne 9.11.1988.**

  POLVZ:84/1989 **Z-1900084/1989-711**

  Pro: **Dvořák Jindřich, Hradišťská 600, 68708 Buchlovice** *RČ/IČO:* **500612/168**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

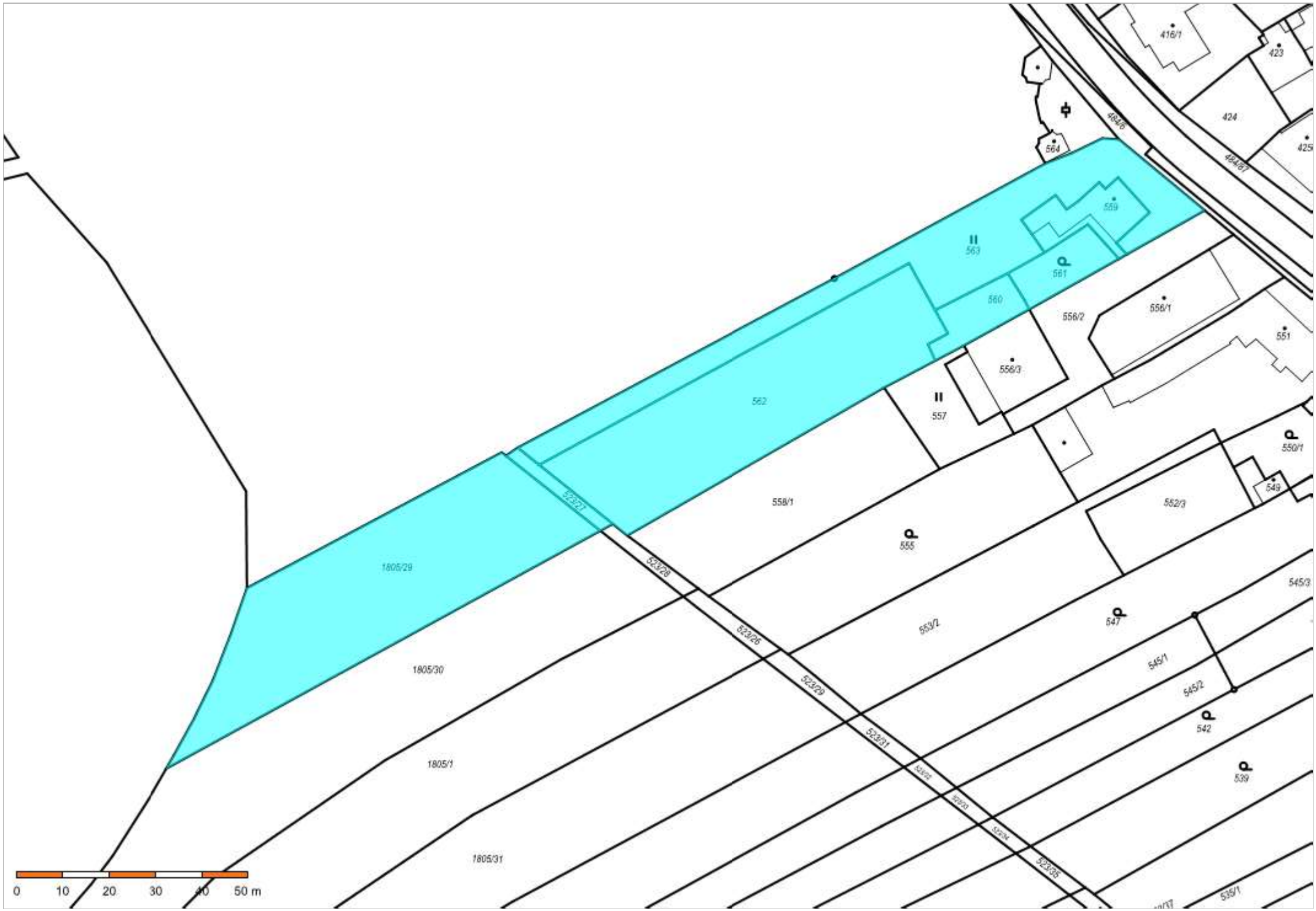
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
561	31010	195
562	31010	1839
563	31010	1306
1805/29	31010	2104
1847/113	31010	6755
2634/38	36701	2307
2714/55	36701	1255

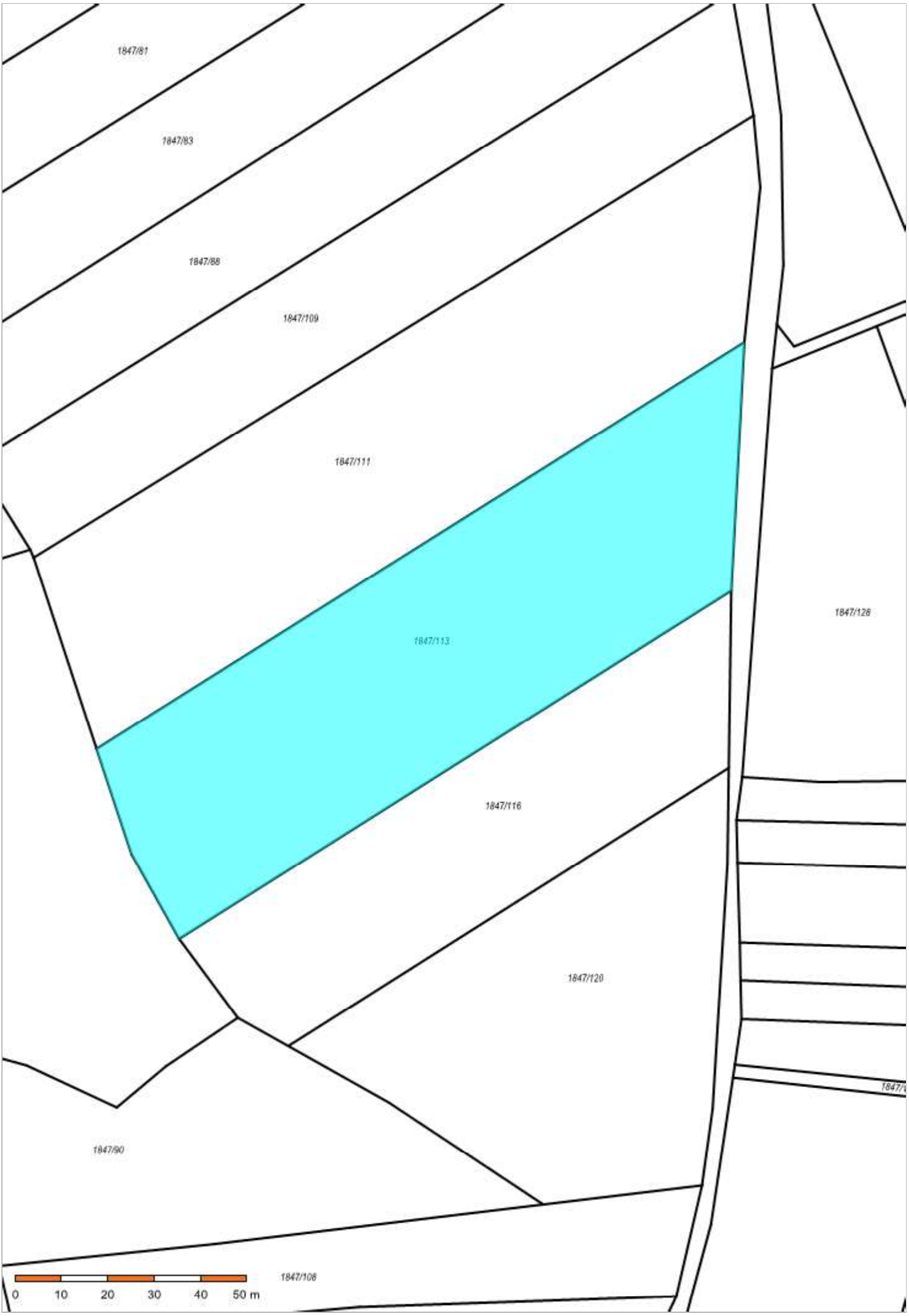
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

Vyhotovil: *Vyhotoveno:* *11.08.2026 14:02:37*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

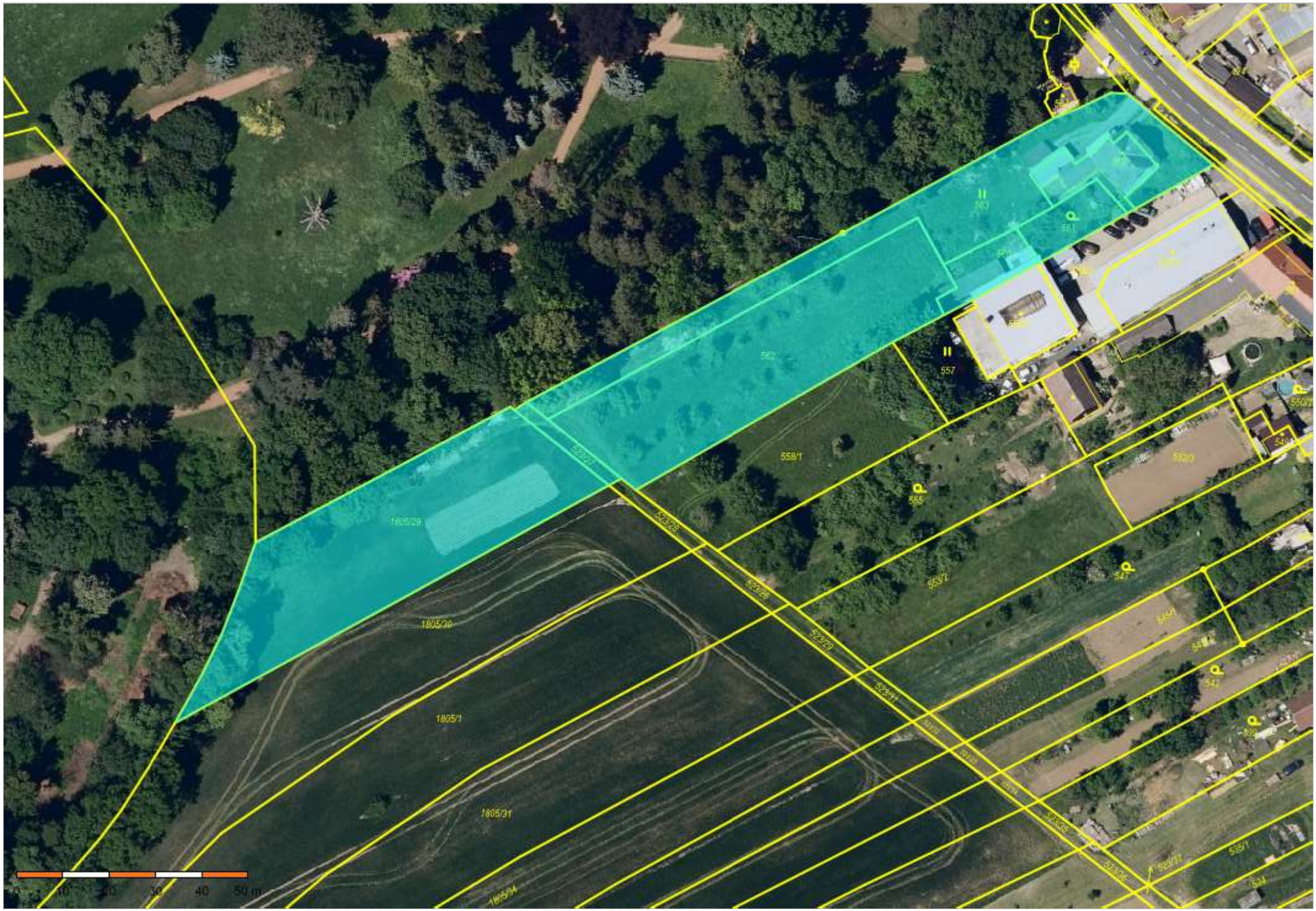
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

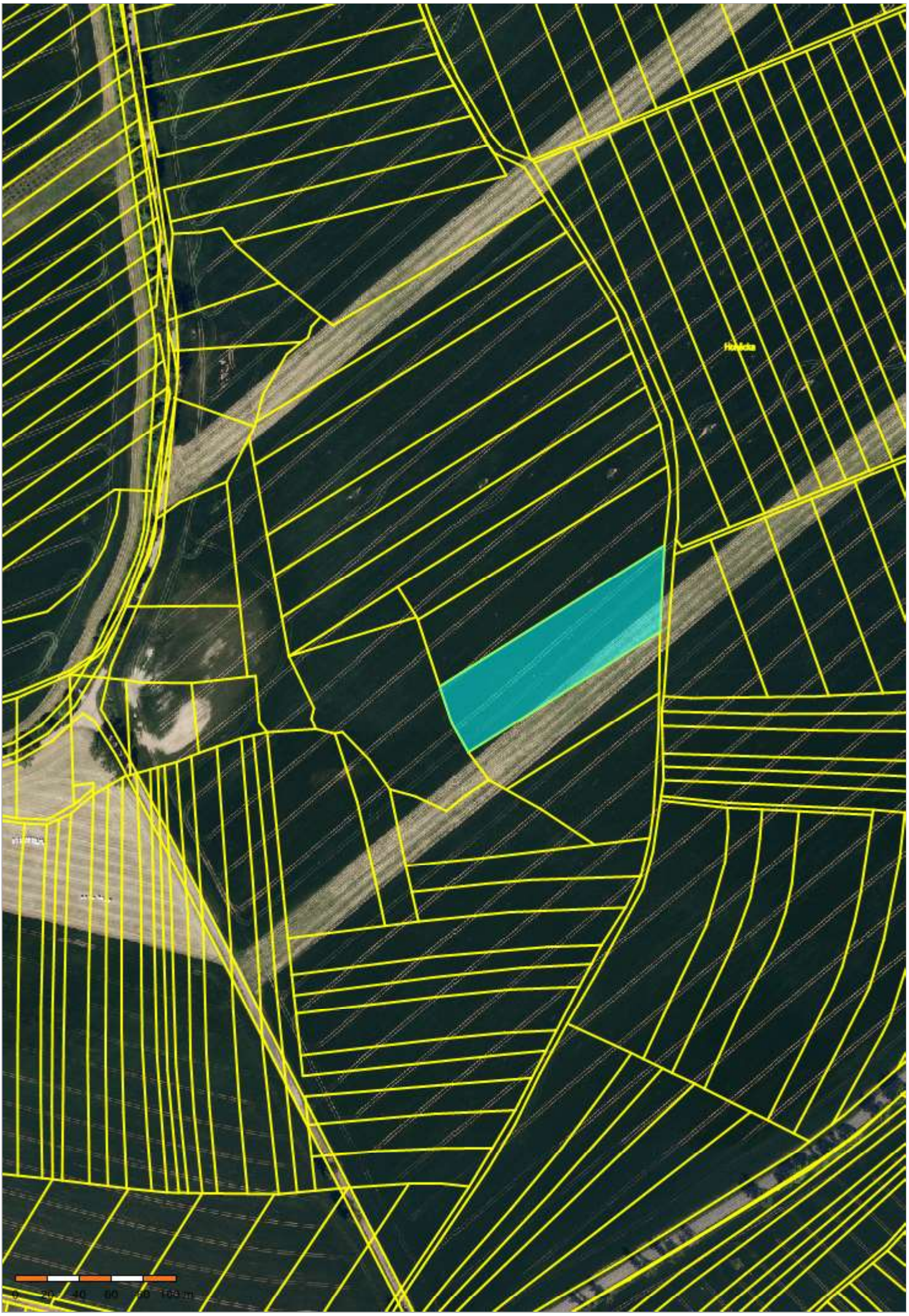

2714/45
2716/12
2702/1
2703/1
2704/1
2706/6
2706/8
2705/7
2703/4
2702/3
2702/4
2703/2
2706/11
2705/4
2714/87
2702/6
2714/44
2714/50
2714/55
2714/59
2714/60
2714/62
2714/70
2714/75
2637/42
2637/44
2637/41
2637/40
2637/39
2637/43
2637/38
2637/35
2637/36
2634/40
2634/43
2634/46
2634/48
2634/49
2634/52
2634/35
2634/34
2634/38
2634/39
2634/47
2634/50
2634/37
2634/45
2081/1
2081/36
2627/6
2627/7
0
10
20
30
40
50 m

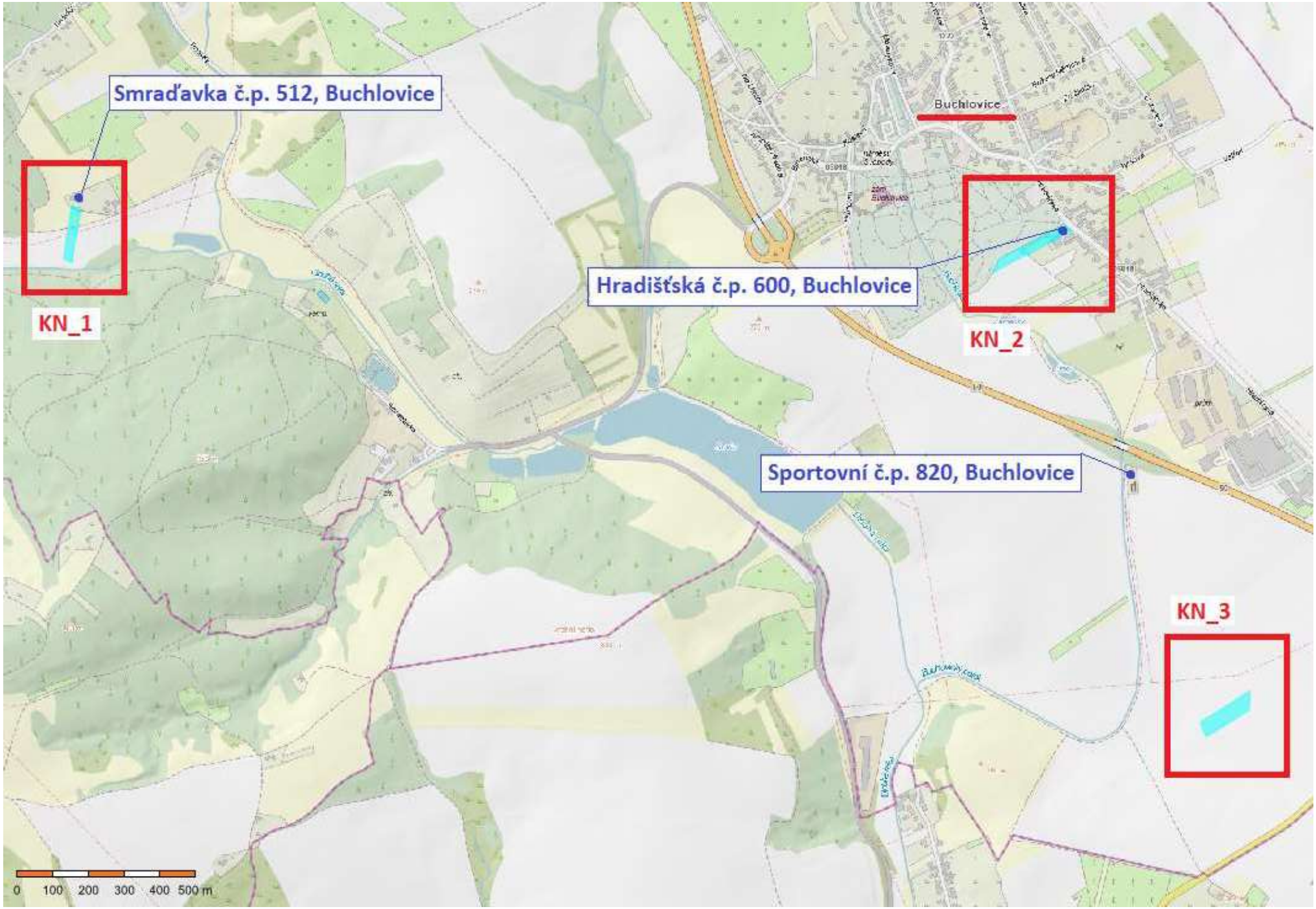

416/1
423
424
425
484/6
484/67
564
559
563
561
560
562
556/2
556/1
551
556/3
557
550/1
549
552/3
558/1
555
545/3
553/2
547
545/1
545/2
542
539
1805/29
1805/30
1805/1
1805/31
523/28
523/26
523/29
523/31
523/35
0
10
20
30
40
50 m


1847/81
1847/83
1847/88
1847/109
1847/111
1847/113
1847/116
1847/120
1847/126
1847/90
1847/106
0
10
20
30
40
50 m


2717/2
2714/45
2716/12
2714/39
2714/44
2714/50
2714/55
2714/59
2714/69
2714/62
2637/42
2637/41
2637/40
2637/39
2637/43
2637/38
2634/40
2634/35
2634/34
2634/39
2634/37
2634/45
2081/1
2081/36
2627/6
2627/7
2704/1
2702/1
2702/4
2702/2
2706/1
2702/6


562
558/1
557
555
553/1
547
1805/39
1805/30
1805/1
1805/31
523/25
523/26
523/27
523/28
523/29
523/31
523/32
523/33
523/34
523/35
523/36
523/37
0 10 20 30 40 50 m


Hoštice
0
20
40
60
80
100 m


Smraďavka č.p. 512, Buchlovice
KN_1
Buchlovice
Hradišťská č.p. 600, Buchlovice
KN_2
Sportovní č.p. 820, Buchlovice
KN_3
0 100 200 300 400 500 m









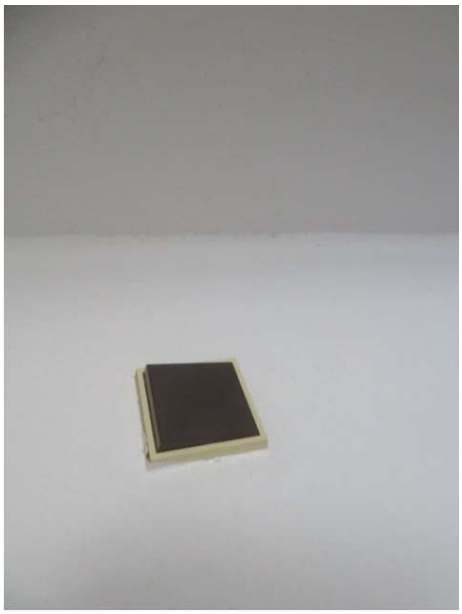




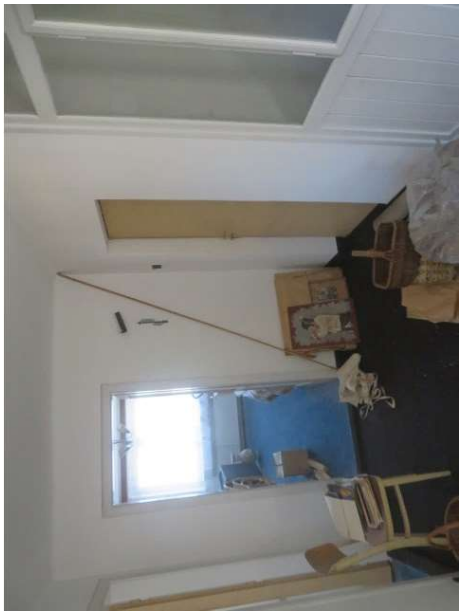





600





















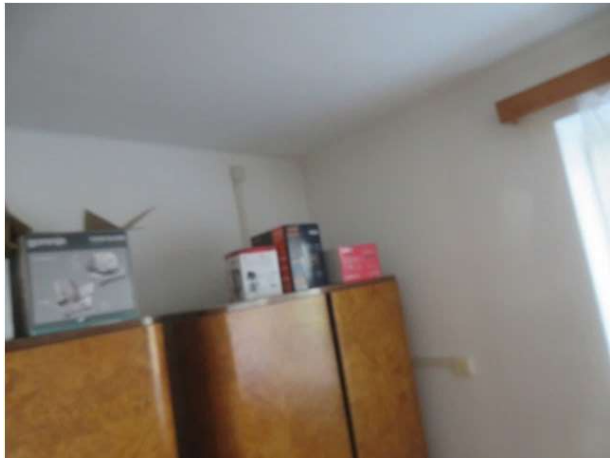














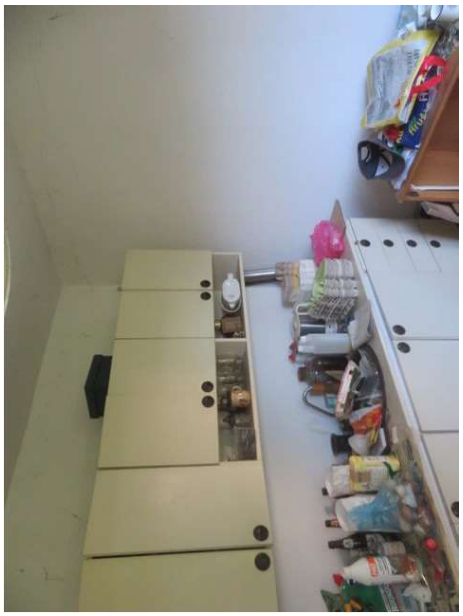













KOMEXTHERM BET





















