

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: 27395/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 4473/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1182, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/2), pozemku p.č. 4473/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/3) a pozemku p.č. 4473/1 - orná půda, vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 42/25-264

Číslo položky v evidenci posudků:

066764/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17. 9. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

1

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 26. 9. 2025.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 3. 10. 2025	Hod. 11	Min. 20
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 9	Podpis: 	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 21. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 42/25-264**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4473/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 113 m², jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1182, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/2), pozemku **p.č. 4473/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/3) a pozemku **p.č. 4473/1** - orná půda o výměře 967 m², vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 42/25-264**. 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. 1169, pro k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 21.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 17. 9. 2025.

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

Smlouva o zřízení věcného břemene a o zřízení zástavního práva ze dne 12.6.2021.

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 17. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a pana Miroslava Kodouska st..

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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

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

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Ostrava-město
Obec	Šenov
Katastrální území	Šenov u Ostravy (762342)
Ulice	Okružní č. p. 1182
PSČ	739 34
Počet obyvatel	6 585
List vlastnictví číslo	1169
Vlastník	Kodoušek Miroslav Okružní 1182, 73934 Šenov

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod stanovou střechou krytou gumoplastovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Šenov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Okružní 1182, 739 34 Šenov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4544 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Šenov, Radniční náměstí 300, 739 34 Šenov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 2+1 každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	betonové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	stanová	
Krytina:	gumoplastové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelny - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové do I.PP, dřevěné do II. NP	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	

Podlahy obytných místností:	betonové, desky OSB, plovoucí podlahy, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, textilní krytiny	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř 2x	plyn. varná deska + vest. el. trouba, kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 4x	*
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 50 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2015 bylo modernizováno sociální zázemí bytové jednotky 2+1 v I. nadzemním podlaží. V 2019 byla položena nová střešní krytina, včetně osazení nových klempířských konstrukcí. V roce 2020 byla vyměněna okna za nová plastová, byla provedena oprava stropních konstrukcí v I. podzemním podlaží. V roce 2021 byla modernizována kuchyně a sociální zázemí a z části byly položeny nové podlahové krytiny v bytové jednotce 2+1 ve II. nadzemním podlaží. V bytové jednotce 2+1 v I. nadzemním podlaží byly téhož roku položeny nové podlahové krytiny, modernizována kuchyně a sociální zázemí (WC). Dále byla vyměněna nová dveřní křídla. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na levou obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace) navazuje přízemní, zděná garáž pod pultovou střechou krytou kanadskou gumou, na jejíž levou zadní navazuje venkovní zděné WC pod pultovou střechou krytou kanadskou gumou.

Za rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s přístřeškem pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou vlevo navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod oblou střechou krytou plechovou krytinou (dle sdělení účastníka místního šetření je tato ve výlučném vlastnictví a užívání pana Miroslava Koďouska st.).

Za rodinným domem, dále vpravo, se nachází jednoduchý přístřešek dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - plastové latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrátka z ocelové konstrukce
- vrata z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)

- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- studna
- skleník
- přípojky IS

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

Předmět ocenění je zatížen věcným břemenem užívání pro účely realizace práv dle čl. 13 smlouvy do úplné úhrady zajištěných dluhů. Jelikož je toto zřízení pro zástavního věřitele pouze za účelem zpeněžení zástavy a prodejem v dražbě zanikne, není toto věcné břemeno dle požadavku objednavatele oceněno.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

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 prodejkách 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 přikládáná 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 směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient 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 nemovitosti**1. Rodinný dům, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná**

Pozemek: 402, LV 3780 Součástí je stavba: Petřvald, č.p. 916, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.600.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 14:51:11. Zápis proveden dne 23.04.2025.

V-1880/2025-803

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

pozemky:

402, LV 3780 Součástí je stavba: Petřvald, č.p. 916, rod.dům; 403, LV 3780

2. Rodinný dům, k.ú. Bludovice, okres Karviná

Pozemek: 752, LV 7785 Součástí je stavba: Bludovice, č.p. 362, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.900.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 12:06:00. Zápis V-7073/2025-807
proveden dne 02.06.2025.

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

pozemky: 752, LV 7785 Součástí je stavba: Bludovice, č.p. 362, rod.dům; 753, LV 7785; 755/4, LV 7785

3. Rodinný dům, k.ú. Klimkovice, okres Ostrava-město

Pozemek: 1244, LV 137 Součástí je stavba: Klimkovice, č.p. 605, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.000.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2024 10:51:00. Zápis V-3438/2024-807
proveden dne 03.04.2024.

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

pozemky: 1244, LV 137 Součástí je stavba: Klimkovice, č.p. 605, rod.dům; 1245/1, LV 137

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	5 600 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.340 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	31.3.2025
Upravená cena (UC)	5 894 736,84 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Bludovice, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	5 900 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.098 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	7.5.2025
Upravená cena (UC)	6 210 526,32 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Klimkovice, okres Ostrava-město		
Cena nemovité věci (CN)	6 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.187 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,93	8.3.2024
Upravená cena (UC)	6 791 171,48 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		5 894 736,84 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	6 298 811,55 Kč
Maximální cena		6 791 171,48 Kč
Obvyklá cena		6 300 000,- Kč
Obvyklá cena		6 300 000,- 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 určená ze sjednaných cen	6 300 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou (na základě požadavku objednavatele není věcné břemeno oceněno).*	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 21. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor, č.j. 152 EX 42/25-264**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 4473/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 113 m², jehož součástí je stavba: **Šenov, č.p. 1182, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/2), pozemku **p.č. 4473/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 4473/3) a pozemku **p.č. 4473/1** - orná půda o výměře 967 m², vše v k.ú. Šenov u Ostravy, obec Šenov, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

6.2. Odpověď:

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

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

6 300 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestmilionůtřistisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

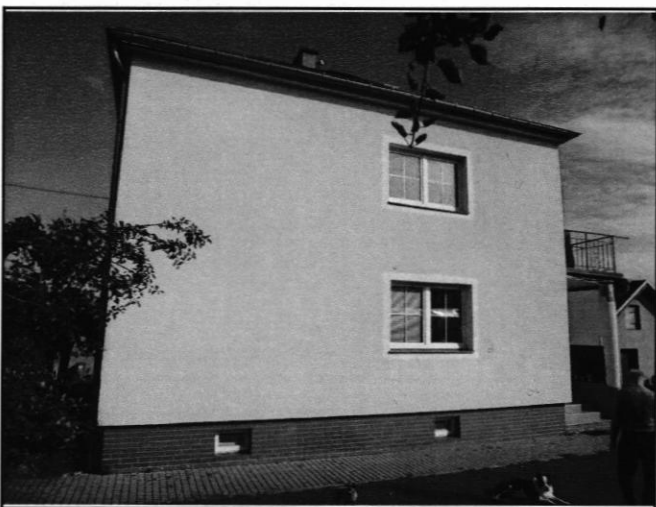
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

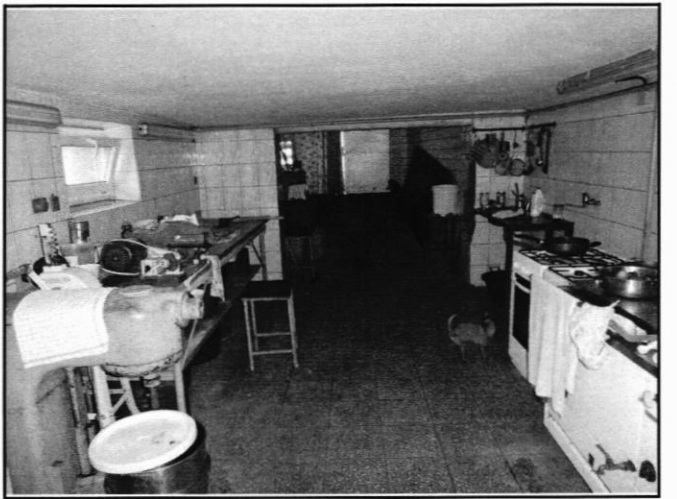
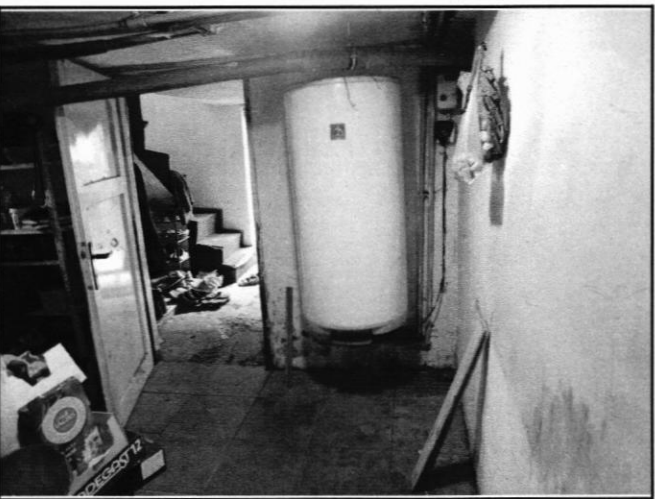
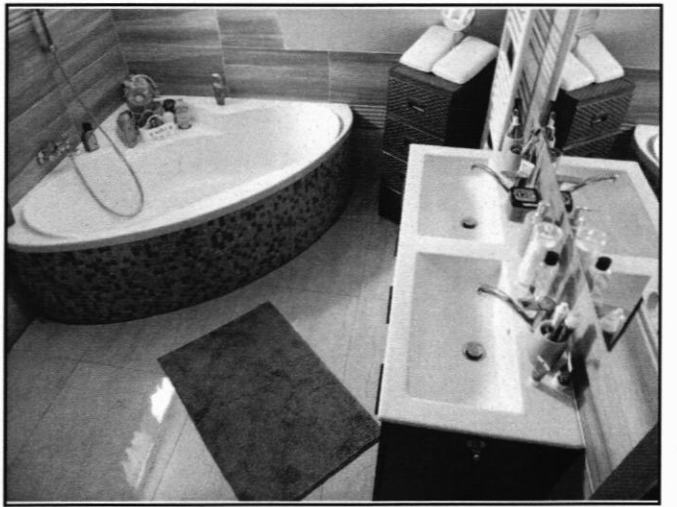
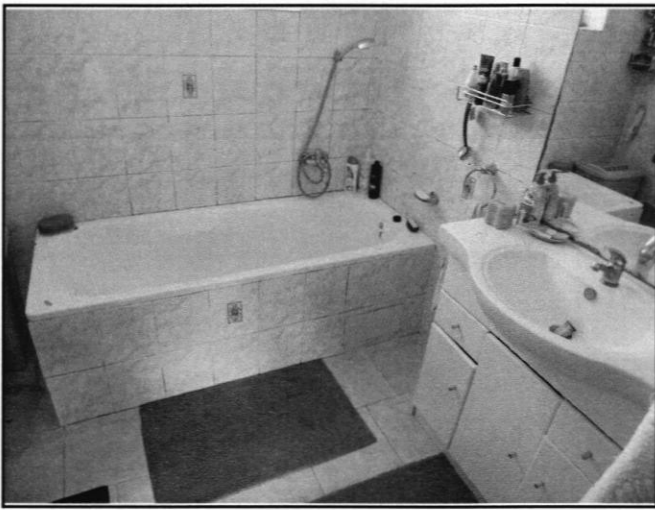
Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

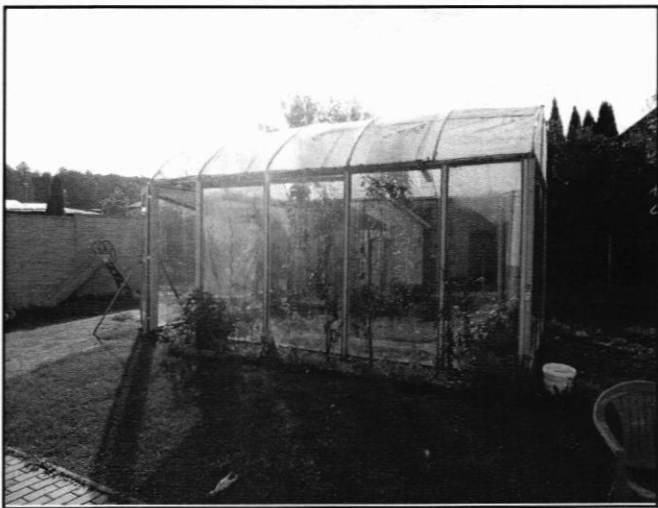
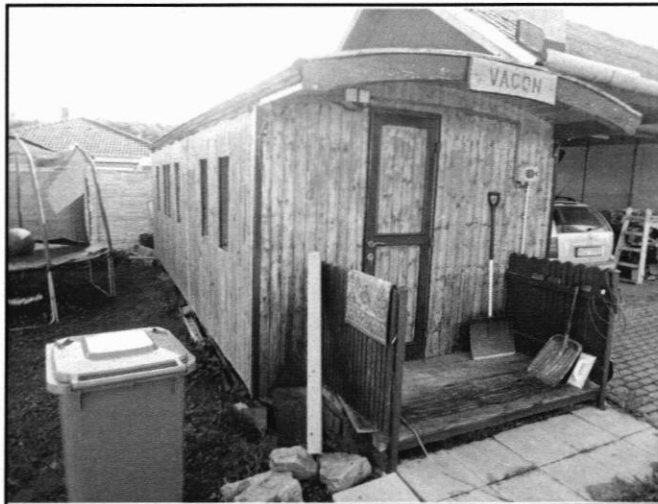
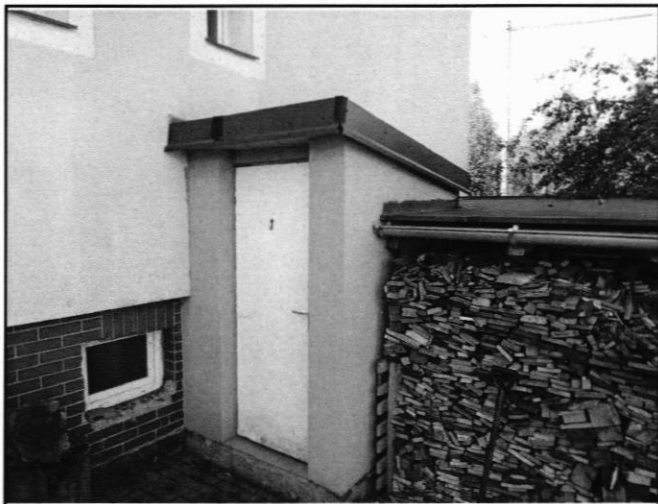
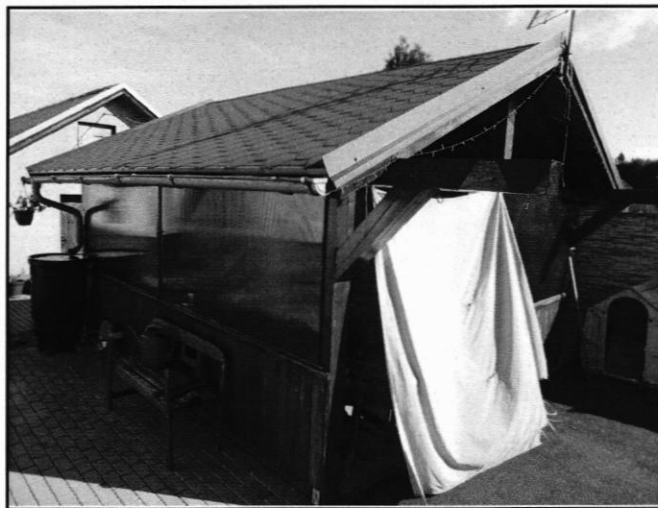
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy









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 **066764/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 9. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com