

# 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: 22326/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 123** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hrabství, č.p. 85, rod. dům (LV 190) a pozemku **p.č. 79/4** - zahrada, vše v k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Milan Usnul  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9  
IČ: 47097213  
DIČ: CZ501127186

**Číslo jednací zadavatele:**

**098 EX 00824/07-217**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.2.2021 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 30.3.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 26.1.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 EX 00824/07-217**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 123** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hrabství, č.p. 85, rod. dům (LV 190) a pozemku **p.č. 79/4** - zahrada, vše v k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obecnou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **098 EX 00824/07-217**. 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.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.**

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.2.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Vítězslava Kožušníka.

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

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 174, pro k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava, vyhotovený objednavatelem, dne 15.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 4.2.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Skřipov.

Sdělení starosty obce Skřipov, pana Ing. Radima Čecha, ve věci vedení přístupového pozemku p.č. 262/18, k.ú. Hrabství, v pasportu komunikací obce Skřipov, ze dne 30.3.2021.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinnými, 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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Opava  
**Obec:** Skřipov  
**Katastrální území:** Hrabství (646580)

**List vlastnictví číslo:** 174

**Vlastník:** Richtarová Jana, Hrabství 85, 74741 Skřipov

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 123** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hrabství, č.p. 85, rod. dům (LV 190) a pozemku **p.č. 79/4** - zahrada, vše v k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava, kdy jedním z požadavků je stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemcích p.č. St. 123 a p.č. 79/4 se nacházejí vedlejší stavby a venkovní úpravy, které nebylo s ohledem na neumožněnou prohlídku předmětu ocenění možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat, a proto nejsou tyto v rámci znaleckého posudku oceněny cenou zjištěnou, neboť by mohlo dojít ke zkreslení výsledků z důvodu nepřesné identifikace a zaměření.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Skřipov, v místní části s názvem Hrabství. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 262/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Skřipov, č.p. 80, 747 45 Skřipov a na pozemku p.č. 262/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (soukromé osoby). Dle sdělení starosty obce Skřipov, pana Ing. Radima Čecha, je výše uvedená komunikace vedena v pasportu komunikací obce Skřipov jako místní komunikace II. třídy 25 C (**přístup je po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ v obci Skřipov se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Na pozemku p.č. 79/4 se nachází stavby (přízemní, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou taškou pálenou, dále přízemní, zděná, vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou šindelem a dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou), které jsou pravděpodobně součástí pozemku (nebylo možné ověřit).

Dle platného územního plánu obce Skřipov jsou pozemky zahrnuty ve stabilizovaných plochách jako: „BI - plochy bydlení individuálního“.

Informace získány z WWW stránek obce Skřipov.

Na pozemku p.č. St. 123 je situován objekt č.p. 85 - rod. dům, který je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení
- 2x kovová vrata
- kovová vrátka
- zpevněné plochy
- přípojky IS

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Skřipov

Název okresu: Opava

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 986,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 314,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

#### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $v_p = 961 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.



**Index trhu:**  $I_T = 0,970$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,000$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 304,5800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 123	Zastavěná plocha a nádvoří	171	52 083,18
79/4	Zahrada	790	240 618,20
	Součet:	961	292 701,38

**Pozemky – zjištěná cena:**

**292 701,38 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### 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 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 „vyлаđování“, 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 **nížší** 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.

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemek, k.ú. Hlubočec, okres Opava**

Pozemek p.č. 214/4 o výměře 776 m<sup>2</sup>. Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-10858/2019-806, právní účinky zápisu ke dni 2.12.2019.  
Kupní CENA: 1 055 000,- Kč

**2) Pozemek, k.ú. Tísek, okres Nový Jičín**

Pozemek p.č. 2050/52 o výměře 1.084 m<sup>2</sup>. Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-4107/2020-804, právní účinky zápisu ke dni 11.6.2020.  
Kupní CENA: 1 398 360,- Kč

**3) Pozemek, k.ú. Tísek, okres Nový Jičín**

Pozemek p.č. 2050/54 o výměře 986 m<sup>2</sup>. Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-3161/2020-804, právní účinky zápisu ke dni 12.5.2020.  
Kupní CENA: 1 271 940,- Kč

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{využitelnosti}$	$K_{příslušenství}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Hlubočec, okres Opava</b>				1 055 000,- Kč	776,00 m <sup>2</sup>
1,10	0,83	1,20	0,95	1 306,22 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Tísek, okres Nový Jičín</b>				1 398 360,- Kč	1 084,00 m <sup>2</sup>
1,10	0,87	1,20	0,95	1 182,42 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Tísek, okres Nový Jičín</b>				1 271 940,- Kč	986,00 m <sup>2</sup>
1,10	0,87	1,20	0,95	1 182,42 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{využitelnosti} \times K_{příslušenství})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 182,42 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	1 223,69 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 306,22 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 225,- Kč
Jednotkové množství:	× 961,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 177 225,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 180 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- na pozemku p.č. St. 123 situován rodinný dům ve vlastnictví jiného subjektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

**D. ZÁVĚR**

Na základě usnesení, 26.1.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 EX 00824/07-217**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 123** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hrabství, č.p. 85, rod. dům (LV 190) a pozemku **p.č. 79/4** - zahrada, vše v k.ú. Hrabství, obec Skřipov, okres Opava.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obecnou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech váznou.

**REKAPITULACE**

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>292 701,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 180 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**1 180 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionjednostoosmdesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 30.3.2021

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

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 30.3.2021

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)