

# 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: 26890/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 nemovité věci - jednotky č. 90/4 v budově č.p. 90, příslušející k části obce Karlovice, na pozemku p.č. St. 435, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 131/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 458 a listu vlastnictví č. 445, vše v k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 38841/15-54**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**016967/2025**

**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 11. 3. 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 13. 3. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 21. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 38841/15-54**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 nemovité věci - jednotky č. 90/4, v budově č.p. 90, příslušející k části obce Karlovice, na pozemku p.č. St. 435 o výměře 640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 131/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 458 a listu vlastnictví č. 445, vše v k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 38841/15-54**. 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. 458, pro k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, dne 17.2.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 445, pro k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, dne 17.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál, vyhotovená objednavatelem, dne 21.2.2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 28.10.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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/>.

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 11. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ondřeje Mlčocha.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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                  | Bruntál                             |             |
| Obec                   | Karlovice                           |             |
| Katastrální území      | Karlovice ve Slezsku (663387)       |             |
| Část obce              | Karlovice                           |             |
| Číslo popisné          | 90                                  |             |
| PSČ                    | 793 23                              |             |
| Počet obyvatel         | 982                                 |             |
| List vlastnictví číslo | 458                                 |             |
| Vlastník               | Juřátek Štefan                      | podíl 1 / 9 |
|                        | Hutní 37/5, Janovice, 79342 Rýmařov |             |

#### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 nemovité věci - jednotky č. 90/4 v budově č.p. 90, příslušející k části obce Karlovice, na pozemku p.č. St. 435 o výměře 640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 131/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 458 a listu vlastnictví č. 445, vše v k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál, která se nachází v podkroví výše uvedeného zděného, podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné, v okrajové části obce Karlovice. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1953/1, který je ve vlastnictví obce Karlovice. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na společném pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 60-ti lety. Přibližně v 90. letech minulého století byla provedena přestavba původního objektu do současné podoby. V roce 2024 byla provedena částečná výměna střešní krytiny. V průběhu životnosti byla dále provedena výměna klempířských konstrukcí a původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) a vytápění jednotky je uvažováno jako standardní. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako podprůměrná.

|                                      |                          |                            |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | smíšené                  | <i>částečná izolace</i>    |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | zděné                    |                            |
| <b>Stropy:</b>                       | *                        |                            |
| <b>Krov, střecha:</b>                | sedlová                  |                            |
| <b>Krytiny střež:</b>                | plechová, šablonová      |                            |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>        | žlaby - svody - parapety | <i>standardní plechové</i> |
| <b>Úprava vnitřních povrchů:</b>     | *                        |                            |
| <b>Úprava vnějších povrchů:</b>      | vápenné hladké omítky    |                            |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Vnitřní obklady:                 | *                 |
| Schody:                          | *                 |
| Dveře:                           | *                 |
| Okna:                            | plastová zdvojená |
| Povrchy podlah:                  | *                 |
| Vytápění:                        | *                 |
| Elektroinstalace:                | *                 |
| Bleskosvod:                      | ANO               |
| Vnitřní vodovod:                 | *                 |
| Vnitřní kanalizace:              | *                 |
| Vnitřní plynovod:                | *                 |
| Ohřev vody:                      | *                 |
| Vybavení kuchyní:                | *                 |
| Vnitřní hygienické vybavení:     | *                 |
| Výtahy:                          | -                 |
| Ostatní:                         | *                 |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | *                 |

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

- vybavení bytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

|                                                       |          |                            |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| kuchyně                                               |          | 4,29 m <sup>2</sup>        |
| pokoj                                                 | +        | 17,30 m <sup>2</sup>       |
| chodba                                                | +        | 4,07 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC                                         | +        | 3,57 m <sup>2</sup>        |
| spíž                                                  | +        | 7,40 m <sup>2</sup>        |
| přílehlý půdní prostor (11,51 m <sup>2</sup> x 0,50)* |          | 5,76 m <sup>2</sup>        |
| <b>Podlahové plochy - celkem:</b>                     | <b>=</b> | <b>42,39 m<sup>2</sup></b> |

\*pozn.: koeficient započitatelné plochy uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na společném pozemku
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- jednotka bez balkónu či lodžie

- jednotka situována v podkroví bytového domu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

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

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

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena 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 nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **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. pořádké, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient umístění** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelných vzorků (běžné nadzemní podlaží / podkroví),
- **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 nemovitostí v čase.

**Srovnatelné nemovitě věci:****1. Byt, k.ú. Karlovice ve Slezsku, okres Bruntál***Jednotka: Karlovice, 90/2, LV 456*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 11.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 09:16:44. Zápis proveden dne 17.04.2024.** **V-910/2024-801**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:* **Karlovice, 90/2, LV 456**

**2. Byt, k.ú. Krásné Loučky, okres Bruntál***Jednotka: Krásné Loučky, 38/3, LV 287*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.750.000,00 CZK**  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 13:03:23. Zápis proveden dne 08.11.2023.** **V-2133/2023-831**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:* **Krásné Loučky, 38/3, LV 287**

**3. Byt, k.ú. Ondřejovice v Jeseníkách, okres Jeseník***Jednotka: Ondřejovice, 12/4, LV 392*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **870.000,00 CZK**  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 29.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 01:02:54. Zápis proveden dne 14.01.2025.** **V-2868/2024-811**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:* **Ondřejovice, 12/4, LV 392**

**Stanovení obvyklé ceny:**

| <b>1. Byt, k.ú. Karlovice ve Slezsku, okres Bruntál</b> |                      |                                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                                 | 1 900 000,– Kč       |                                       |
| Plocha (P)                                              | 69,63 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>                    | 27 287,09 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                                     | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>                                 | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                                      | 1,10                 | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>vybavení bytu</sub>                              | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>umístění bytu</sub>                              | 1,10                 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                            | 0,94                 | 26.3.2024                             |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)                  | 23 990,76 Kč         |                                       |

| <b>2. Byt, k.ú. Krásné Loučky, okres Bruntál</b> |                      |                                       |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                          | 1 750 000,– Kč       |                                       |
| Plocha (P)                                       | 74,30 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>             | 23 553,16 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                              | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>konstrukce</sub>                          | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                               | 1,10                 | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>vybavení bytu</sub>                       | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>umístění bytu</sub>                       | 1,10                 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                     | 0,93                 | 17.10.2023                            |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)           | 22 032,17 Kč         |                                       |

| <b>3. Byt, k.ú. Ondřejovice v Jeseníkách, okres Jeseník</b> |                      |                                       |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                                     | 870 000,– Kč         |                                       |
| Plocha (P)                                                  | 42,22 m <sup>2</sup> |                                       |
| Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>                        | 20 606,35 Kč         |                                       |
| K <sub>polohy</sub>                                         | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>konstrukce</sub>                                     | 1,00                 | srovnatelná                           |
| K <sub>stavu</sub>                                          | 0,95                 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení bytu</sub>                                  | 1,00                 | srovnatelné                           |
| K <sub>umístění bytu</sub>                                  | 1,10                 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>                                | 1,00                 | 20.12.2024                            |
| Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)                      | 20 756,83 Kč         |                                       |

kde JC = (CN / P) / (K<sub>polohy</sub> × K<sub>konstrukce</sub> × K<sub>stavu</sub> × K<sub>vybavení bytu</sub> × K<sub>umístění bytu</sub> × K<sub>datum realizace</sub>)

|                                             |          |                      |
|---------------------------------------------|----------|----------------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> |          | 20 756,83 Kč         |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>  | Σ JC / 3 | 22 259,92 Kč         |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> |          | 23 990,76 Kč         |
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> | SJC      | 22 300,– Kč          |
| Plocha                                      | P        | 42,39 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota                         | SJC × P  | 945 297,– Kč         |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

|                  |   |              |
|------------------|---|--------------|
| Vlastnický podíl | × | 1 / 9        |
| Cena po úpravě   | = | 105 033,- Kč |

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/9 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

|                                    |   |                    |
|------------------------------------|---|--------------------|
| vliv spoluvlastnictví              | × | 0,800              |
| Cena po úpravě                     | = | 84 026,40 Kč       |
| <b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b> |   | <b>84 000,- Kč</b> |

## 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

|                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>                                                                      | <b>84 000,– Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,– Kč</b>      |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>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.

### 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. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 38841/15-54**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 nemovité věci - jednotky č. 90/4 v budově č.p. 90, příslušející k části obce Karlovice, na pozemku p.č. St. 435 o výměře 640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 131/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 458 a listu vlastnictví č. 445, vše v k.ú. Karlovice ve Slezsku, obec Karlovice, okres Bruntál.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **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**

**84 000,- Kč**

**Cena slovy: osmdesátčtyřtisíce Kč**

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

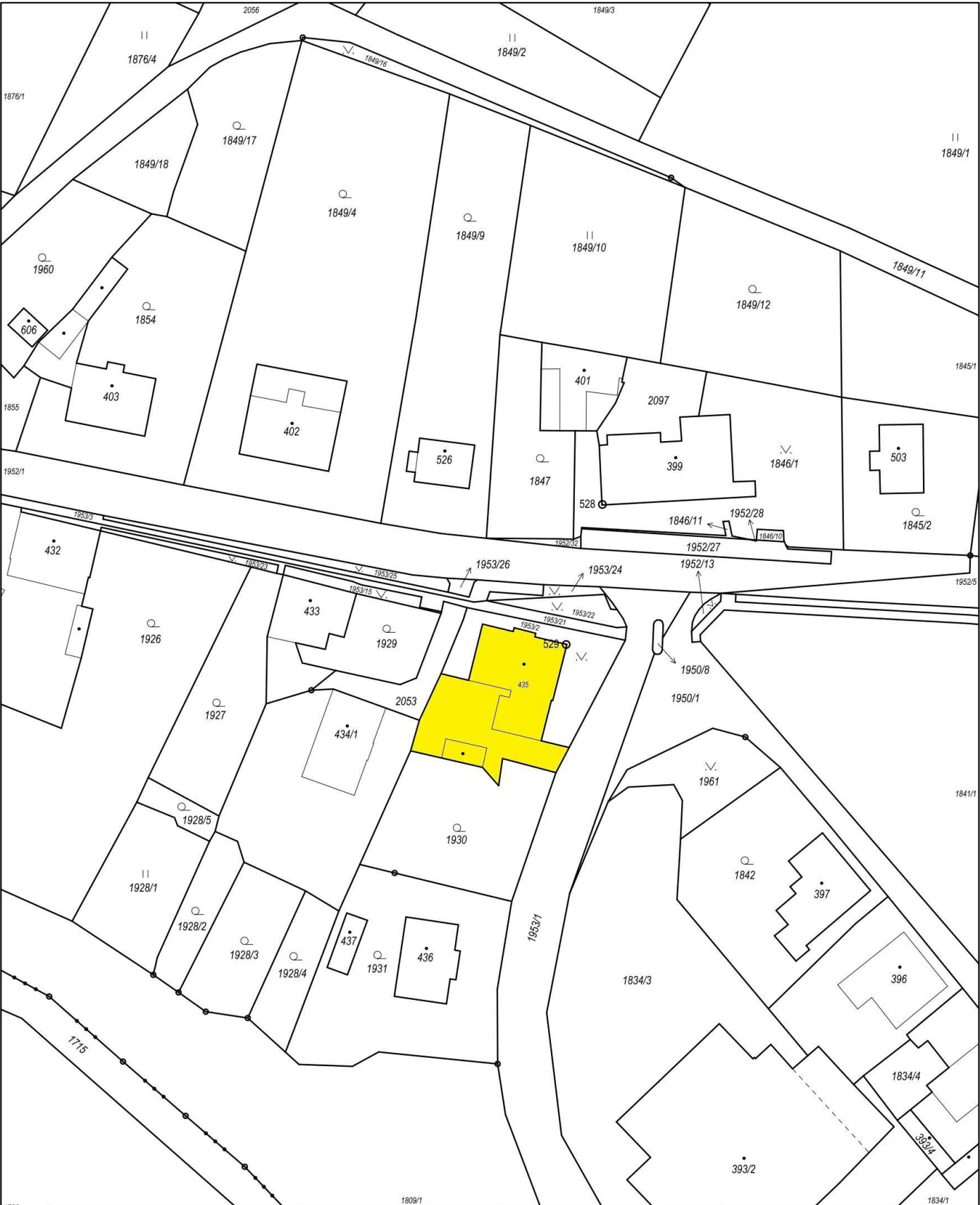
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy





|                                                                             |                                            |                                                 |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj<br>Katastrální pracoviště Bruntál | Okres<br>Bruntál                           | Obec<br>Karlovice                               | Podpis<br><br>Číslo<br><br>Razítko |
| Kat. území<br>Karlovice ve Slezsku                                          | Mapový list č.<br>BRUNTÁL 1-2/43           | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm<br>1 : 1000 |                                    |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                                      |                                            |                                                 |                                    |
| Stav k<br>21.02.2025 07:35:02                                               | Vyhotovil<br>Vyhotoveno dálkovým přístupem | Dne<br>21.02.2025 07:57:06                      |                                    |

**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  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**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 **016967/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 13. 3. 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](mailto:info@posudek.com)

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