

# 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: 27100/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 182/2 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 182/2 - zahrada, pozemku p.č. 236 - zahrada a pozemku p.č. 237 - orná půda, vše v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okres Bruntál.

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

**Číslo jednací zadavatele:** 203 Ex 26242/18-49

**Číslo položky v evidenci posudků:** 040963/2025

**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 27. 5. 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 2. 6. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 14. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 26242/18-49**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 182/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 182/2** - zahrada o výměře 317 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 236** - zahrada o výměře 1.209 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 237** - orná půda o výměře 306 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, 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 26242/18-49**. 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. 407, pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, dne 13.5.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okres Bruntál, vyhotovená objednavatelem, dne 14.5.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okres Bruntál, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 27. 5. 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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Janov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 setřizeny, 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	Janov
Katastrální území	Janov u Krnova (656976)
Počet obyvatel	264
List vlastnictví číslo	407
Vlastníci:	
1.	Beneš Petr podíl 1 / 2 č. p. 232, 79383 Jindřichov
2.	Mad Horse Capital s.r.o. podíl 1 / 2 Palackého třída 3048/124, Královo Pole, 61200 Brno

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

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 182/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165 m<sup>2</sup>, pozemku p.č. 182/2 - zahrada o výměře 317 m<sup>2</sup>, pozemku p.č. 236 - zahrada o výměře 1.209 m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 237 - orná půda o výměře 306 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okres Bruntál.

### **I) Pozemky p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237**

Pozemky p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237 jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Janov, v rovinném až mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem mimo jiné přes pozemky p.č. 2095, p.č. 1989/2, p.č. 2096, p.č. 1986 a p.č. 1919/2, které jsou ve vlastnictví města Janov a České republiky. **Při místním šetření bylo zjištěno, že přístupová zpevněná komunikace a přilehlý most byly zničeny povodní v polovině září roku 2024, kdy následky této povodně nebyly zcela odstraněny, a proto v rámci tohoto znaleckého posudku považujeme přístup k nemovitým věcem za omezený, bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem (dále bylo při místním šetření zjištěno, že sekundární přístup k pozemkům je i přes pozemek p.č. 1989/1, který je ve vlastnictví obce Janov)**

Dle informací ČSÚ ve městě Janov se nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu města Janov jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „SO - plochy smíšené obytné“. Informace získány z WWW stránek města Krnov.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na části pozemku se nacházejí náletové dřeviny plevelného charakteru.

## **II) Pozemek p.č. 182/2**

Pozemek p.č. 182/2 je situován ve vnitřní, zastavěné části města Janov, v druhé řadě za uliční zástavbou. Pozemek je situován v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 1991/2 a p.č. 1426, které jsou ve vlastnictví města Janov (přístup k pozemku je ke dni ocenění možný pouze pro pěší, případně omezeně pro jednostopá vozidla).

Dle informací ČSÚ ve městě Janov se nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu města, obce Janov je pozemek zahrnut v plochách jako: „SO - plochy smíšené obytné“. Informace získány z WWW stránek města Krnov.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na pozemku se nachází stromoví náletového charakteru a torzo původního kamenného sklepa.

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

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

- teoretická možnost parkování na vlastním pozemku p.č. 236
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

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

- omezený přístup k pozemkům
- neúplná občanská vybavenost města
- v obci není hloubková kanalizace a plynovod
- využitelnost pozemku p.č. 182/2 omezena plošným uspořádáním a trvalými porosty

## 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 pozemků p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237**

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 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení 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 stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, plošné uspořádání atd.),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Pozemek, k.ú. Janov u Krnova, okres Bruntál

Pozemek: 139/3, LV 349

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 12:22:03. Zápis proveden dne 23.04.2025.

V-735/2025-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 139/3, LV 349

### 2. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál

Pozemek: 3291/1, LV 523

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 18.06.2024.

V-1202/2024-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3291/1, LV 523

### 3. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál

Pozemek: 4395/39, LV 521

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 138.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 06.11.2024.

V-2304/2024-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4395/39, LV 521

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Janov u Krnova, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	250 000,- Kč	
Výměra (V)	559,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	447,23 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební využitelnosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	31.3.2025
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	406,57 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
Výměra (V)	1 124,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	444,84 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební využitelnosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	28.5.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	416,91 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál		
Cena nemovité věci (CN)	138 000,- Kč	
Výměra (V)	380,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	363,16 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební využitelnosti</sub>	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	15.10.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	412,68 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		406,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	412,05 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		416,91 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	410,- Kč
Výměra	V	1 680,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	688 800,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	344 400,- Kč

#### Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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	=	275 520,- Kč

**Obvyklá cena** **275 520,- Kč**

## II. Obvyklá cena pozemku p.č. 182/2

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

### Použité koeficienty:

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

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál

Pozemek: 4395/39, LV 521

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 138.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 06.11.2024. V-2304/2024-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4395/39, LV 521

### 2. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál

Pozemek: 160/2, LV 72

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 29.580,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1002952426 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 06.08.2024. V-1616/2024-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 160/2, LV 72

### 3. Pozemek, k.ú. Holčovice, okres Bruntál

Pozemek: 96/1, LV 557

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 110.564,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1023932326 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 08:04:37. Zápis proveden dne 21.11.2023. V-2228/2023-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 96/1, LV 557

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál</b>		
Cena nemovité věci (CN)	138 000,- Kč	
Výměra (V)	380,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	363,16 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	15.10.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	330,14 Kč	

<b>2. Pozemek, k.ú. Heřmanovice, okres Bruntál</b>		
Cena nemovité věci (CN)	29 580,- Kč	
Výměra (V)	117,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	252,82 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	16.7.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	232,16 Kč	

<b>3. Pozemek, k.ú. Holčovice, okres Bruntál</b>		
Cena nemovité věci (CN)	110 564,- Kč	
Výměra (V)	262,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	422,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,95	30.10.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	403,83 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		232,16 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	322,04 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		403,83 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	320,- Kč
Výměra	V	317,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	101 440,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	50 720,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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	=	40 576,- Kč

**Obvyklá cena** **40 576,- 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 ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 pozemků p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237 (zaokrouhlo)	275 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 pozemku p.č. 182/2 (zaokrouhlo)	41 000,- Kč
<b>Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen</b>	<b>316 000,- 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.

### 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 14. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 26242/18-49**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 182/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 182/2** - zahrada o výměře 317 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 236** - zahrada o výměře 1.209 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 237** - orná půda o výměře 306 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, 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**

**316 000,- Kč**

**Cena slovy: třišestnácttisíc 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 3 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace

Pozemky p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237



Pozemky p.č. St. 182/2, p.č. 236 a p.č. 237

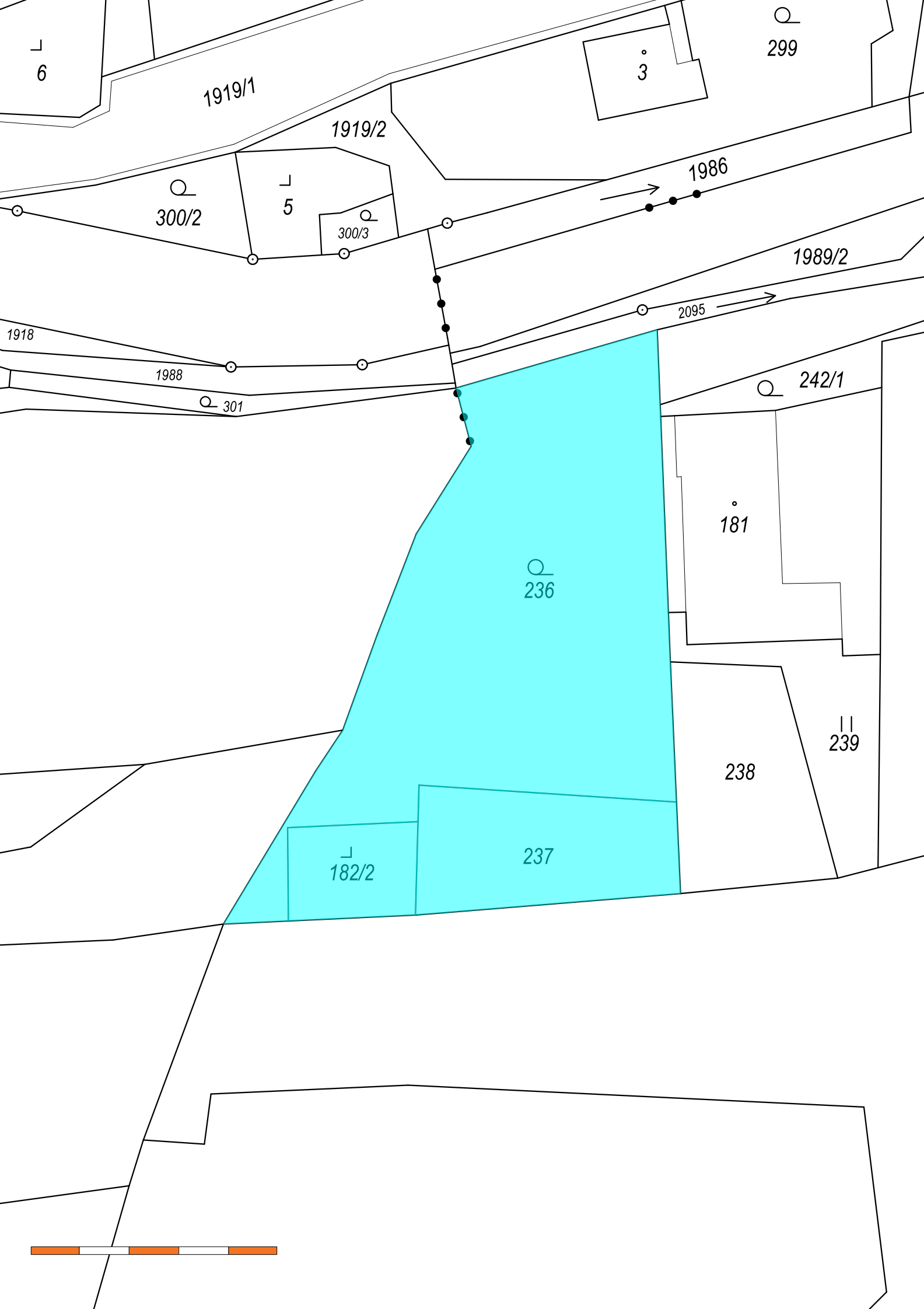


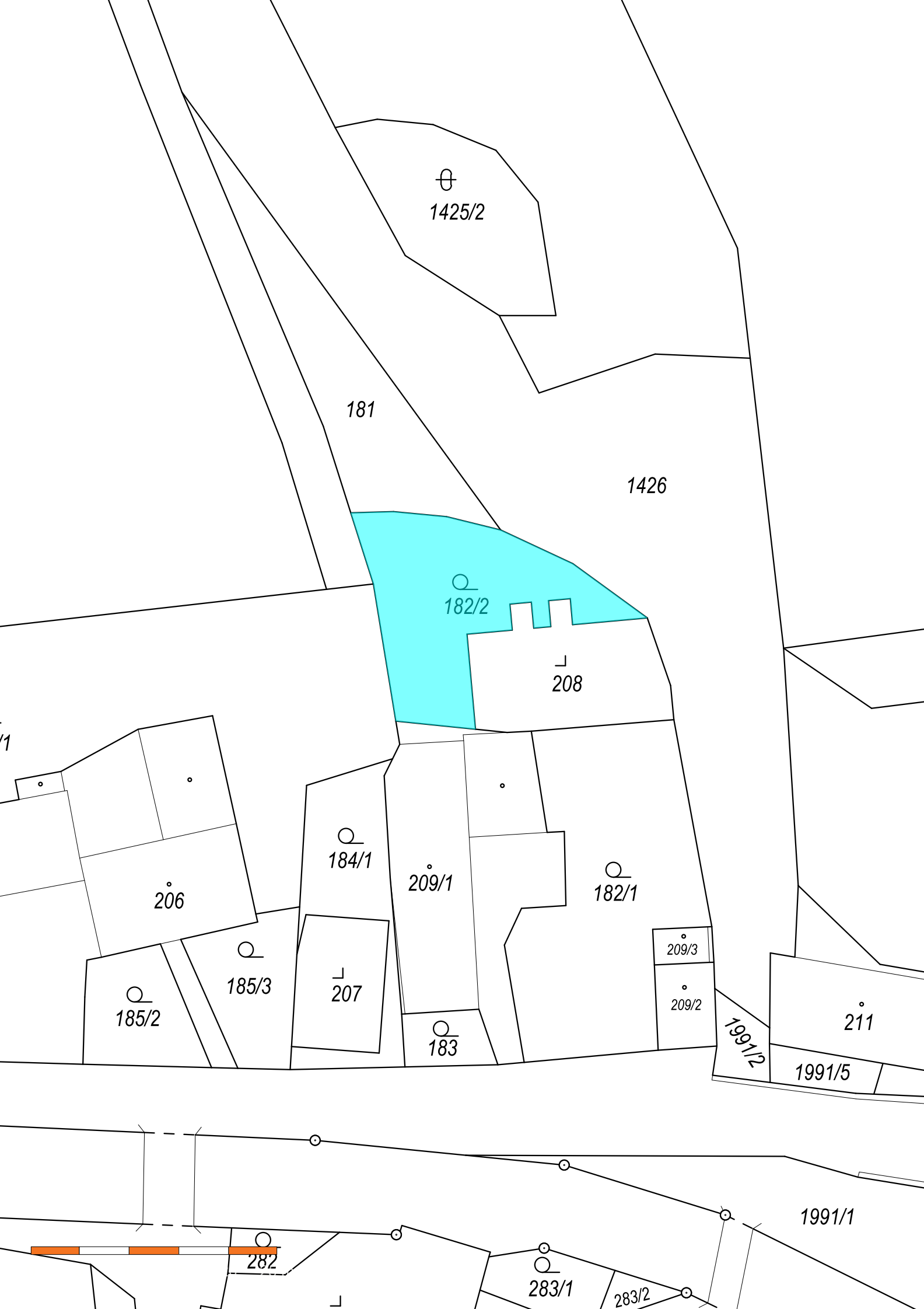
Pozemek p.č. 182/2



Pozemek p.č. 182/2







**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 **040963/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 2. 6. 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)