

## 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: 26267/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **3435/208** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**, (stavba stojí na pozemku p.č. 3435/208), vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Jana Kalistová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8  
Vilímovská 671/10  
160 00 Praha 6  
IČ: 01791249

**Číslo jednací zadavatele:**

**182 EX 147/20-119**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**049009/2024**

**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 20. 6. 2024 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 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 4. 7. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 147/20-119**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3435/208** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**, (stavba stojí na pozemku p.č. 3435/208), vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **182 EX 147/20-119**. 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. 1229, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem, dne 7.6.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem, dne 7.6.2024.

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 Karviná 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 20. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 seříděny, 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, povinnou, 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
Obec	Karviná
Katastrální území	Karviná-město (663824)
Počet obyvatel	50 172
List vlastnictví číslo	1229
Vlastníci:	
1.	Kužma Petr podíl 1 / 2
	Svornosti 2296/41, Zábřeh, 70030 Ostrava
2.	Magurová Lenka podíl 1 / 2
	Kosmonautů 487/16, Ráj, 73401 Karviná

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

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3435/208** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**, (stavba stojí na pozemku p.č. 3435/208), vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Při místním šetření bylo zjištěno, že výše uvedený objekt již neexistuje a na pozemku se nachází pouze torzo původní stavby a základové pasy. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání zbývajících konstrukcí stavby a odklizení materiálu. **V souladu s § 26, odst. 3, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění, uvažujeme cenu stavby jako nulovou.** Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Předmětem ocenění je tedy pouze pozemek p.č. 3435/208, který je situován v okrajové, zastavěné části města Karviná, v rovinném terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 3435/136 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví statutárního města Karviná. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 35 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ ve městě Karviná se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Karviná je pozemek zahrnut v plochách jako: „DP - plochy dopravní infrastruktury - doprava v klidu“. Informace získány z WWW stránek města Karviná.

**Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:**

- zpevněná plocha betonová

**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:**

- přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- ve městě se nachází kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- pozemek zatížen torzem původní stavby
- horší docházková vzdálenost do centra města
- velmi omezená využitelnost pozemku

## 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 jednají vzájemně nezávisle.*“

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

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

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

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu 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 kancelář, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

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

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. 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 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. pořádkové, 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 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. Karviná-město, okres Karviná

Pozemek: 3435/209, LV 4268 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 08.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 08:55:06. Zápis proveden dne 30.08.2022. Číslo řízení V-4765/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3435/209, LV 4268 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

(Výše uvedená stavba bez čp/če - garáž na pozemku p.č. 3435/209 neexistuje.)

##### 2. Pozemek, k.ú. Karviná-město, okres Karviná

Pozemek: 3435/206, LV 4268 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 22.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 16:08:45. Zápis proveden dne 25.04.2023. Číslo řízení V-1704/2023-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3435/206, LV 4268 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

(Výše uvedená stavba bez čp/če - garáž na pozemku p.č. 3435/206 neexistuje.)

**3. Pozemky, k.ú. Karviná-město, okres Karviná****Pozemek: 3445/418, LV 3970***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***47.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j.: 225 EX 03396/16-1201 Exekutorský úřad****V-1771/2024-803****Šumperk - soudní exekutor JUDr. Pavla Nevěřilová ze dne 28.02.2024. Právní moc ke dni****27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2024 17:02:25. Zápis proveden dne****24.04.2024.***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***3445/418, LV 3970; 3445/419, LV 3970****Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemek, k.ú. Karviná-město, okres Karviná</b>		
Cena nemovité věci (CN)	20 000,- Kč	
Výměra (V)	17,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 176,47 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,89	8.8.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 321,88 Kč	

<b>2. Pozemek, k.ú. Karviná-město, okres Karviná</b>		
Cena nemovité věci (CN)	22 000,- Kč	
Výměra (V)	19,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 157,89 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,98	3.4.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 181,53 Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Karviná-město, okres Karviná</b>		
Cena nemovité věci (CN)	47 000,- Kč	
Výměra (V)	40,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 175,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	27.3.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 175,- Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$ Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>

1 175,- Kč

Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> $\Sigma JC / 3$ 

1 226,14 Kč

Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>

1 321,88 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC		1 226,14 Kč
Výměra	V		18,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V		22 070,52 Kč
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	11 035,26 Kč
<b>Obvyklá cena</b>			<b>11 035,26 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

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	11 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### 6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 147/20-119**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3435/208** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**, (stavba stojí na pozemku p.č. 3435/208), vše v k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### 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**

**11 000,- Kč**

Cena slovy: jedenácttisíc 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 12 stran:

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
Doručenka vyrozumění  
Porovnatelné vzorky

**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 **049009/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 4. 7. 2024

.....

**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)