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: 28175/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2381/12, včetně pozemku **p.č. 2381/12** - zahrada, v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník.

Zadavatel posudku:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5 Evropská 663/132 160 00 Praha 6, Dejvice IČO: 49720821
Číslo jednací zadavatele:	**067 EX 6577/23-110**
Číslo položky v evidenci posudků:	**046993/2026**
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 24. 6. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 29. 7. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 6577/23-110**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2381/12, včetně pozemku **p.č. 2381/12** - zahrada o výměře 349 m^2, v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník.

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. **067 EX 6577/23-110.** 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. 1215, pro k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník, vyhotovený objednavatelem dne 8.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 24. 6. 2026.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Zlaté Hory týkající se oceňované lokality.

Sdělení Exekutroského úřadu Praha 5.

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 24. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

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

Některé prvky 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 setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Olomoucký
Okres	Jeseník
Obec	Zlaté Hory
Katastrální území	Zlaté Hory v Jeseníkách (793191)
Počet obyvatel	3 701
List vlastnictví číslo	1215
Vlastník	*Společné jmění manželů* Romsy Petr nám. Svobody 80, 79376 Zlaté Hory Romsy Anna Na Sídlišti 694, 79376 Zlaté Hory

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2381/12** - zahrada o výměře 349 m^2, v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že se na pozemku nachází neevidovaný objekt, z pohledu ocenění splňující charkater objektu rodinné rekreace, který není předmětem evidence katastru nemovitostí. Dle sdělení Mgr. Rity Hrabalové (exekutorský koncipient) neeviduje stavební úřad na výše uvedeném pozemku žádnou povolenou ani zkolaudovanou stavbu (nebylo učiněno ani žádné podání ve smyslu povolení této stavby). Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Zlaté Hory, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1444/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje, po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2373 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Zlaté hory, a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 2381/5 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného subjektu - přístup není právně zajištěn, a dále přes pozemek p.č. 2381/34 - zahrada, který je ve spoluvlastnictví povinného s manželkou, ale není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 30 m od branky na oceňovaný pozemek.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Zlaté Hory se dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	
Podezdívka:	*	
Obvodové stěny:	dřevěné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	-	
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	běžný nátěr
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Rozvod vody:	*	

Zdroj teplé vody:	*
Rozvod propan-butanu	*
Kanalizace:	*
Záchod:	*
Okenice:	*NE*
Vnitřní vybavení:	*
Ostatní:	kamerový systém

* 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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na přední obytnou část oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 1444/1), navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na obytnou část oceňovaného rekreačního objektu, vpravo, navazuje přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před oceňovaným objektem, dále vpravo, je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, vedle které dále vpravo se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým plechem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- skleník
- venkovní bazén (z části zapuštěný)
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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 předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- skutečný přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- 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 tísni. 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 kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient vlivu právního stavu** vyjadřuje vliv evidence objektů katastrálního úřadu (evidovaný/neevidovaný objekt v KN),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, okres Jeseník

Pozemek: **2602, LV 1980** *Součástí je stavba:* **Zlaté Hory, č.e. 65, rod.rekr**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.380.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 04.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 11:18:44. Zápis proveden dne 02.05.2024. **V-767/2024-811**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2602, LV 1980** *Součástí je stavba:* **Zlaté Hory, č.e. 65, rod.rekr**

2. Objekt, k.ú. Česká Ves, okres Jeseník

Pozemek: **2008/47, LV 1607** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 11:22:46. Zápis proveden dne 21.01.2026. **V-2785/2025-811**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2008/7, LV 1607**; **2008/47, LV 1607** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**

3. Objekt, k.ú. Česká Ves, okres Jeseník

Pozemek: **2008/50, LV 883** *Součástí je stavba:* **Česká Ves, č.e. 29, jiná st.**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.390.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 11:33:29. Zápis proveden dne 04.04.2025. **V-552/2025-811**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2008/10, LV 883**; **2008/50, LV 883** *Součástí je stavba:* **Česká Ves, č.e. 29, jiná st.**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, okres Jeseník		
Cena nemovité věci (CN)	1 380 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	43 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{vliv\ právního\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,86	9.4.2024
Upravená cena (UC)	937 997,55 Kč	

2. Objekt, k.ú. Česká Ves, okres Jeseník		
Cena nemovité věci (CN)	1 150 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,05	820 m2 - mínně lepší pozemkové zázemí
$K_{vliv\ právního\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	23.12.2025
Upravená cena (UC)	846 659,01 Kč	

3. Objekt, k.ú. Česká Ves, okres Jeseník		
Cena nemovité věci (CN)	1 390 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	831 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{vliv\ právního\ stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,92	13.3.2025
Upravená cena (UC)	825 828,39 Kč	

kde UC = CN / ($K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{vliv\ právního\ stavu} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace}$)

Minimální cena		825 828,39 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 3	870 161,65 Kč
Maximální cena		937 997,55 Kč

Obvyklá cena		870 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	435 000,– Kč

Obvyklá cena **435 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**435 000,– 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 8. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5**, č.j. **067 EX 6577/23-110**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2381/12, včetně pozemku **p.č. 2381/12** - zahrada o výměře 349 m^2, v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník.

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

435 000,- Kč

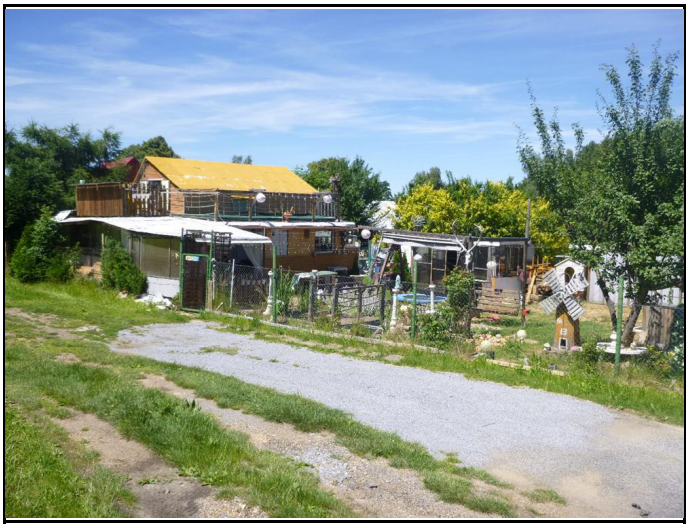
Cena slovy: čtyřistatřicetpěttisíc Kč

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 8 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace


















2379/29
2379/28
2379/35
2379/1
2392
2379/24
2379/25
2379/26
2379/18
2390
2389
2379/17
2379/16
2379/27
2379/11
2379/12
2379/13
2388
2379/15
2379/14
2373
2369/1
2381/30
2381/34
2381/29
2381/37
2381/28
2381/35
2381/27
2373
2381/24
2381/25
2381/36
2381/26
2381/16
2381/15
2383
2381/14
2381/13
2384
2381/9
2381/10
2381/11
2381/12
2381/5
3138/6
3601
2357
3134
0
10
20
30
40
50 m

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
- znalecká kancelář -
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Petr Romsy
rok narození : 1965
Svobody 80
793 76 Zlaté Hory

Vyrozumění
o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 24.06.2026, příjezd pracovníka v čase 12:30 - 13:30 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 15.06.2026

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

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

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 067 EX 6577-23**

Odesílatel:

Místo pro výplatné

Doporučeně Recommandé
Česká pošta

RR 25782641 7 CZ

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

Česká pošta

982707-3121/2012

DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne 16. 06 2026

Zora Michlíčková

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov
DODEJKA	
	ULOŽIT JEN 10 DNÍ
Adresát:	067 EX 6577-23 **Petr Romsy** **Svobody 80** **793 76 Zlaté Hory**

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

Zora Michlíčková

ADRESÁT NEZASTIŽEN,
ZNÁMENO, ULOŽENO
NA POŠTĚ ZLATÉ HORY

16. 06. 2026
26. 06. 2026

ZPĚT

Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☐ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☐ neuvedená adresa neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐

Přední strana je vybavena samopropisovací

Porovnatelný vzorek č. 1





Pozemek: **2602, LV 1980** *Součástí je stavba:* **Zlaté Hory, č.e. 65, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.380.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 04.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 11:18:44. Zápis proveden dne 02.05.2024. **V-767/2024-811**

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

pozemky: **2602, LV 1980** *Součástí je stavba:* **Zlaté Hory, č.e. 65, rod.rekr**

Porovnatelný vzorek č. 2





Pozemek: **2008/47, LV 1607** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.150.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

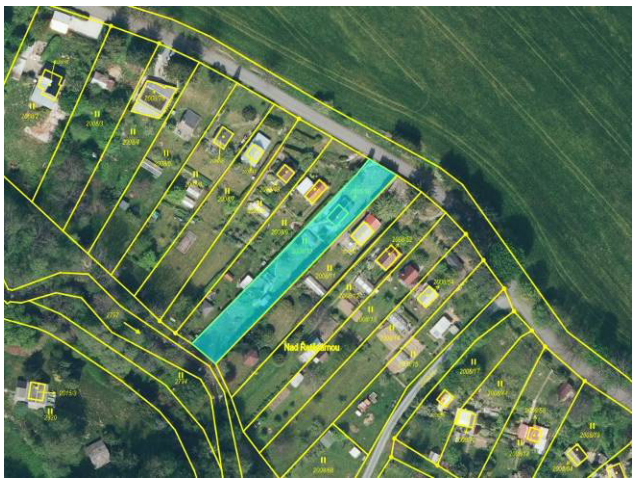
Smlouva kupní ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 11:22:46. Zápis proveden dne 21.01.2026. **V-2785/2025-811**

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

pozemky: **2008/7, LV 1607**; **2008/47, LV 1607** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.**

Porovnatelný vzorek č. 3





Pozemek: **2008/50, LV 883** *Součástí je stavba:* **Česká Ves, č.e. 29, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.390.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 11:33:29. Zápis proveden dne 04.04.2025. **V-552/2025-811**

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

pozemky: **2008/10, LV 883**; **2008/50, LV 883** *Součástí je stavba:* **Česká Ves, č.e. 29, jiná st.**

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **046993/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 29. 7. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.08.11 10:37:07 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

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