

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo položky: 16-1283/2025

Znalec: **Ing. Pavel Veverka,**
Dlouhá 732/1
741 01 Nový Jičín

Obor, odvětví, specializace: **ekonomika, ceny a odhady nemovitostí**

Zadavatel: **Exekutorský úřad Brno**
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54, 616 00 Brno
IČO :

Předmět posudku: **Stanovení obvyklé ceny nemovité věci, pozemku p.č. 1675/14 evidovaného v KN na LV č. 688, k.ú. Ženklaava, obec Ženklaava, okres Nový Jičín.**

Datum místního šetření: **11.08.2025**

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: **11.08.2025**

Počet stran celkem: **- 27**

Počet stran příloh: **- 12**

Počet vyhotovení: **- 2**

Vyhotovení číslo:

Vyhotoveno: **V Novém Jičíně dne 16.08.2025**

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 469/24-18 ze dne 19.06.2024, a to pozemku p.č. 1675/14 evidovaného v KN na LV č. 688, k.ú. Ženklava, obec Ženklava, okres Nový Jičín.
- 2) stanovit cenu obvyklou.
- 3) uvést příslušenství nemovitosti.
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

1.2. Účel znaleckého posudku.

Ocenění nemovitých věcí, určení ceny nemovitých věcí v čase a místě obvyklé pro potřeby objednavatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření.

Prohlídka, zaměření a pořízení fotodokumentace nemovitých věcí při místním šetření dne 08.08.2025 za přítomnosti znalce Ing. Pavla Veverky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat znalec pro vytvoření tohoto znaleckého posudku postupoval řádně tak, aby znaleckou činnost konal osobně, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, ve sjednané nebo stanovené době za dodržení právních předpisů, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- a) Výpis z KN-KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
- b) Kopie Exekučního příkazu č.j. 097 EX 469/24-18
- c) Snímek katastrální mapy – nahlížení do KN
- d) Cenové údaje Katastrálního úřadu – cenová mapa nemovitých věcí
- e) Prohlídka, zaměření a pořízení fotodokumentace nemovitých věcí při místním šetření dne 08.08.2025 za přítomnosti znalce Ing. Pavla Veverky.
- f) Územní plán obce Ženklava
- g) Informace o prodejkách – realitní kanceláře, vlastní databáze znalce.
- h) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace převzaté ze zákonných norem a veřejných seznamů jsou plně věrohodné. Další použité zdroje dat a data byly znalcem dle vlastní odbornosti a praxe zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odpovědět na otázky zadavatele (viz. Část 1.1. posudku). Pro zodpovězení zadaných otázek budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k zadaným otázkám jsou srovnatelná a vhodná.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů dat a místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k odpovědím na zadané otázky. Zjištěná a zpracována data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- a) Výpis z KN – KÚ pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Nový Jičín ke dni 01.04.2025
Vlastník nemovitých věcí:
 - Jašek Jan, Bařiny 738, 742 66 Štramberk
 - pozemek v k.ú. Ženkla, obec Ženkla, okres Nový Jičín
 - pozemek p.č. 1675/14 evidovaná v KN jako ostatní plocha, zeleň o výměře 580 m²
 - list vlastnictví č. 688.
- b) Kopie Exekučního příkazu č.j. 097 EX 469/24-18
- c) Snímek katastrální mapy – nahlížení do KN
- d) Cenové údaje Katastrálního úřadu – cenová mapa nemovitých věcí
- e) Prohlídka, zaměření a pořízení fotodokumentace nemovitých věcí při místním šetření dne 08.08.2025 za přítomnosti znalce Ing. Pavla Veverky.
- f) Územní plán obce Ženkla ze dne 09.08.2010, včetně následných aktualizací.
- g) Informace o prodejkách – realitní kanceláře, vlastní databáze znalce.
- h) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhláška č. 457/2019 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

3.4. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek p.č. 1475/14, včetně příslušenství v k.ú. Ženklaava, obec Ženklaava, okres Nový Jičín. Obec Ženklaava má 1 183 obyvatel a nachází se cca 12 km jihovýchodním směrem od města Nový Jičín, podél místní komunikace ve směru Kopřivnice – Štramberk – Ženklaava – Veřovice. Oceňované nemovité věci – p.č. 1475/14, včetně příslušenství se nachází ve středu obce po pravé straně výše zmíněné komunikace (ve směru na Veřovice) v převažující zástavbě bytových a rodinných domů, cca 40 m od budovy Obecního úřadu obce Ženklaava.

Pozemek p.č. 1675/14 je oplocen, vstup na pozemek je z pozemku p.č. 1675/16, který má nezpevněný povrch. Na pozemku se nachází trvalé porosty, stavba pergoly, stavba udírny a plechová maringotka, která patrně slouží jako sklad nářadí, (viz. Příloha č.1) pozemek je užíván jako zahrada. Z inženýrských sítí není pozemek p.č. 1675/14 na nic napojen, sousední pozemek p.č. 1675/9 je napojen na elektro. V obci je možnost napojení na vodovod, elektro, zemní plyn, není možnost napojení na splaškovou kanalizaci. Dle platného územního plánu obce je p.č. 1675/14 je pozemek zařazen v kategorii ostatní obytné. Místní šetření bylo provedeno pouze z venkovní strany pozemku, znalci nebyl umožněn vstup na pozemek.

3.5. Obsah - /výčet jednotlivých součástí nemovitosti/

- a) Pozemky
- b) Venkovní úpravy
- c) Trvalé porosty

3.6. Popis jednotlivých součástí nemovitosti, výměry, stáří

a) Pozemky

- pozemek p.č. 1675/14 evidovaná v KN jako ostatní plocha – zeleň o výměře 580 m²

b) Venkovní úpravy

- 13.1 Oplocení okolo pozemku /p.č. 1675/14/, plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek o výměře: $PP = 67,73 \times 1,50 = 101,60 \text{ m}^2$, stáří z roku 1995.
- 14.2 Plotová branka, ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně ocelových sloupků, 1 kus, stáří z roku 1995.
- 14.5 Plotová brána, ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně ocelových sloupků, 1 kus, stáří z roku 1995.
- 32.1 Pergola dřevěná z hranolů a fošen, krytina z vlnitého plechu, betonová podlaha, úprava nátěrů tvoří nátěry, o výměře: $ZP = 3,00 \times 4,00 = 12,00 \text{ m}^2$, stáří z roku 1995.

c) Trvalé porosty

Druh	Ks, m	Stáří
Jabloň PK	2	30
Švestka PK	5	30
Túje – živý plot	14,20	30
Smrk	2	30

4. POSUDEK

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Tržní hodnota

Dle ust. § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona tržní hodnotou 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 nikoliv 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.

Určení tržní hodnoty (dle úst. § 1b oceňovací vyhlášky)

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé, tržní ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

- a) Při určení obvyklé ceny pro majetek se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase.
- b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF – vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění.
- c) V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle platného oceňovacího předpisu.

Závěrečný odborný odhad tržní ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

4.1. Ocenění cenou zjištěnou /dle platného cenového předpisu/

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, včetně novely č. 237/2020 Sb., Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. Dle § 50 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

a) Pozemky - § 4

Obec Ženklaava nemá stanovenou cenovou mapu pozemků. Dle § 3 odst.1) základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro obce nevyjmenované v tabulce č.1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce: $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Dle § 4 odst.1) se základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitosti v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad (I = I_T \times I_O \times I_P)$$

Index trhu I_T (příloha č. 3, tab. 1)

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, stejný vlastník	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 4 =		- 0,00	Index I_T =		1,00

Index omezujících vlivů pozemků I_O (příloha č. 3, tab. 2)

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Chráněná ložisková území	I.	-0,01 až -0,03	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		0,99

Index polohy I_P (příloha č. 3, tab. 3 – objekty rezidenční)

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	I	1,01	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,03	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce	I.	0,01	0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	II.	0,00	0,00

		v obci			
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV.	-0,03	-0,03
7	Osobní hromadná doprava, *	Zastávka od 201 do 1000 m, dobrá dostupnost centra obce	III.	0,00 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	I.	0až-0,30	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,02
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,80
Použitá hodnota					-0,090
Index polohy I_P					1,020

- pozemek p.č. 1675/14 evidovaná v KN jako ostatní plocha – zeleň o výměře 580 m²

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN22			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Nový Jičín
Obec (městská část)			Ženkla
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 183
Katastrální území			Ženkla
Pozemek		p.č.	1675/14
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	580
Druh pozemku dle KN			Ostatní plocha – zeleň
Druh pozemku dle skutečnosti			Zahrada
Stavba na parcele			Venkovní úpravy
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\Sigma v p_i$	m ²	0
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Nový Jičín
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	2 386,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,70
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			0,70
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			0,85
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,90
Základní cena $ZC = ZC_V \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m ²	483,00

<i>(zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)</i>			
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	0,990
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství – viz též § 48a)	I_P	--	1,020
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,010
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	487,83
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ano, jako nezastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	390,26
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	390,26
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	580
Cena pozemku bez staveb		Kč	226 350,80

Celkem cena pozemků ke dni ocenění: 226.350,80 Kč

b) Venkovní úpravy - § 18

13.1 Oplocení			Program ABN24
Umístění:			
Popis:	viz. Část 3.6 posudku		
Technický stav:			
Výměra L:		=	101,60
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K_i	-	3,607
Rok odhadu		rok	2025
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	35
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	240,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	865,68
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	87 953,09
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	87 953,09
Opotřebení	85,00 %	Kč	-74 760,13
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	13.1 Oplocení	Kč	13 192,96
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,990
Koeficient pp = $IT \times IP$	pp	-	1,020
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	13.1 Oplocení	Kč	13 456,82

14.2 Plotová branka			Program ABN24
Umístění:			

Popis:	viz. Část 3.6 posudku		
Technický stav:			
Výměra L:		=	1,00
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	3,607
Rok odhadu		rok	2025
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	35
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	1 450,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	5 230,15
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	5 230,15
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	5 230,15
Opotřebení	85,00 %	Kč	-4 445,63
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	14.2 Plotová branka	Kč	784,52
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,990
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	1,020
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	14.2 Plotová branka	Kč	800,21

14.5 Plotová brána			Program ABN24
Umístění:			
Popis:	viz. Část 3.6 posudku		
Technický stav:			
Výměra L:		=	1,00
CZ-CC			242091
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	3,607
Rok odhadu		rok	2025
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	35
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	3 420,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	12 335,94
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	12 335,94
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	12 335,94
Opotřebení	85,00 %	Kč	-10 485,55
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	14.5 Plotová brána	Kč	1 850,39
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,990
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	1,020
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	14.5 Plotová brána	Kč	1 887,40

32.1 Pergola			Program ABN24
---------------------	--	--	---------------

Umístění:			
Popis:	viz. Část 3.6 posudku		
Technický stav:			
Výměra L:		=	12,00
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	3,607
Rok odhadu		rok	2025
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	35
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	1 450,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	5 230,15
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	62 761,80
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby (bez pp)		Kč	62 761,80
Opotřebení	85,00 %	Kč	-53 347,53
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS _N)	32.1 Pergola	Kč	9 414,27
Index trhu (příloha č. 3)	IT		1,000
Index polohy (příloha č. 3)	IP		0,990
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	1,020
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	32.1 Pergola	Kč	9 602,56

Celkem cena venkovních úprav ke dni ocenění: 25.746,99 Kč

c) Trvalé porosty - § 46

Ocenění ovocných porostů podle § 46 a přílohy č. 36 vyhlášky č. 441/2013 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk	ZC – cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)
Jabloň VP	JHKM-Vk	30	1 402,00	1,00	0	25	1 051,50	2	2 103,00
Švestka ČK	ŠP-vt	30	503			25	503,00	5	2 515,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ								Kč	4 618,00

Ocenění okrasných porostů podle § 46 a příloh č. 39 a 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb.										
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel – program ABN22										
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně položka: č. 9 přílohy č. 39, položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový – příloha č. 20 tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky									K ₅	0,85
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Zdův. zvýšení	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
33	Živý plot – túje	30	8 910	14	75	stromy v částečném zápoji	0	v textu	1 420,03	20 164,44
103	Smrk	30	19 650	2	50				6 263,44	12 526,88

Celkem								Kč	32 691,32
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-----------

Celkem cena trvalých porostů ke dni ocenění: 37.309,32 Kč

Celkem cena zjištěná dle cenového předpisu:

a) Pozemky - § 3, 4	226.350,80 Kč
b) Venkovní úpravy - § 18	25.746,99 Kč
c) Trvalé porosty - § 46	37.309,32 Kč
C E L K E M cena nemovitých věcí	289.407,11 Kč
C E L K E M cena nemovitých věcí zaokr. dle § 50	<u>289.410,- Kč</u>

slovy: Dvě stě osmdesát devět tisíc čtyři sta deset korun českých

4.2. Ocenění cenovým porovnáním

Metodika ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Při použití zjednodušené metody přímého porovnání byly použity následující pozemky, které se skutečně prodaly dle zápisu v katastru nemovitostí v okruhu do 4 km od oceňovaného pozemku za období 6 měsíců. (*Příloha č.3 -Cenová mapa*) Pro určení ceny porovnávacím způsobem byla dle (*Přílohy č. 3*) použita střední hodnota za 1m² pozemku užívaného jako zahrada z cenového intervalu 645 – 853,- Kč/m², **749,- Kč/m²**

Cena nemovitých věcí cenovým porovnáním:

749,- Kč/m² x 580,00 m² = 434.420,- Kč

Cena nemovitých věcí zjištěná cenovým porovnáním ke dni ocenění po zaokrouhlení:

434.420,- Kč

slovy: Čtyři sta třicet čtyři tisíc čtyři sta dvacet korun českých

4.3 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

4.3.1 Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení ocenění na cenu v čase a místě obvyklém nemovitých věcí – pozemku p.č. 1675/14, včetně venkovních úprav a trvalých porostů v k.ú. Ženklava, obec Ženklava, okres Nový Jičín.

Silné stránky nemovitých věcí

Pozemek je dle územního plánu obce evidován jako stavební.

Slabé stránky nemovitých věcí

Omezené možnosti napojení na inženýrské sítě, nejsou přivedeny k hranici pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci.

Hrozby

Znalec neshledal žádnou reálnou hrozbu.

Pro závěrečné stanovení obecné (obvyklé – tržní) ceny byla provedena rekapitulace a posouzení vypočtených hodnot a cen, posouzena charakteristika, specifika a resp. rizika a závady oceňovaných pozemků s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci na úrovni ceny zjištěné cenovým porovnáním ve výši **434.420, - Kč**

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění:

1. Ocenění dle cenového předpisu	289.410, - Kč
2. Ocenění cenovým porovnáním	434.420, - Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Znalec při vypracování znaleckého posudky činil kroky k určení obvyklé ceny oceňované nemovité věci a zodpovězení zadaných otázek uvedených v části 1.1 znaleckého posudku. V části 4.2. znaleckého posudku byla stanovena cena nemovitých věcí cenovým porovnáním, která je dle názoru znalce cenou obvyklou a je stanovena na částku **434.420, - Kč**. Dále pak byla v souladu s ust. § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky v části 4.1. znaleckého posudku u oceňovaných nemovitých věcí stanovena i cena zjištěná/dle platného oceňovacího předpisu/ ve výši **289.410, - Kč**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 469/24-18 ze dne 19.06.2024, a to pozemku p.č. 1675/14 evidovaného v KN na LV č. 688, k.ú. Ženklava, obec Ženklava, okres Nový Jičín.
- 2) stanovit cenu obvyklou.
- 3) uvést příslušenství nemovitosti.
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.

6.2. Odpověď

- 1) Na základě výše uvedených a zjištěných skutečností je cena zjištěná oceňovaných nemovitých věcí – pozemku p.č. 1675/14, včetně venkovních úprav a trvalých porostů evidovaných v KN na LV č. 688, k.ú. Ženklava, obec Ženklava, okres Nový Jičín ke dni ocenění stanovena dle platného oceňovacího předpisu /zák.č.151/1997 o oceňování majetku v aktuálním znění/ ve výši **289.410, - Kč.**

slovy: Dvě stě osmdesát devět tisíc čtyři sta deset korun českých

- 2) Na základě výše uvedených a zjištěných skutečností je obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí – pozemku p.č. 1675/14, včetně venkovních úprav a trvalých porostů evidovaných v KN na LV č. 688, k.ú. Ženklava, obec Ženklava, okres Nový Jičín ke dni ocenění stanovena ve výši **434.420, - Kč.**

slovy: Čtyři sta třicet čtyři tisíc čtyři sta dvacet korun českých

- 3) K příslušenství pozemku p.č. 1675/14 náleží venkovní úpravy a trvalé porosty uvedené v části 3.6 posudku
- 4) Znalec z dostupných podkladů /katastr nemovitostí/ nezjistil žádná věcná břemena, výměnky a nájemní či předkupní práva. Na oceňované nemovité věci p.č. 1675/14 je vydán pouze exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 097 EX 469/24-18 ze dne 19.06.2024.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti záměru a skutečnosti snižující jeho přesnost nejsou stanoveny.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro řešení znaleckého posudku nebyl konzultant přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Znalečné a náhradu nákladů účtuje fakturou na základě objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1996 č.j. Spr 3141/96 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod č. 16-1283/2025 znaleckého deníku. Znalečné účtuji fakturou na základě objednávky.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů.

V Novém Jičíně dne 16.08.2025



Ing. Pavel Veverka

Seznam příloh: Fotodokumentace /Příloha č.1/
Kopie výpisu z KN /Příloha č.2/
Cenová mapa – porovnání pozemků /Příloha č.3/
Kopie katastrální mapy /Příloha č.4/
Mapa širších vztahů /Příloha č.5/





Pohled z příjezdové komunikace



Pergola



Podleď na udírnu a plechový sklad



Pohled na trvalé porosty



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2025 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 469/24 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568732 Ženklava

Kat.území: 796409 Ženklava

List vlastnictví: 688

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jašek Jan, Bařiny 738, 74266 Štramberk	830614/	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1675/14	580	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Jašek Jan, Bařiny 738, 74266 Štramberk, RČ/IČO: 830614/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-469/2024 -14
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 16:11:41. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Brno-město Z-7845/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Karla Urbana

Povinnost k

Parcela: 1675/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 097 EX 469/24-18 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 16:13:12. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3221/2024-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví č.j. 15 D 406/2023-31 v Novém Jičíně ze dne 26.06.2023. Právní moc ke dni 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 10:44:58. Zápis proveden dne 10.07.2023.

Pro: Jašek Jan, Bařiny 738, 74266 Štramberk

V-4566/2023-804

RČ/IČO: 830614/4990

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2025 12:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568732 Ženklava

Kat.území: 796409 Ženklava

List vlastnictví: 688

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.04.2025 12:53:29

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



REPORT

Odhad tržní ceny nemovitosti

Porovnávání kupních cen
z listin katastru nemovitostí
s aktuálními daty v rámci
celé ČR.

Octopus Pro:

REPORT
CenovaMapa.cz

**POZEMEK
NA PRODEJ**

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Parcela**
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: **Zahrada**

Parametry parcely:

Výměra: **580 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: **1675/14**
Katastr. území: **Ženklava (796409)**
GPS: **Lat: 49.566264**
Lon: 18.107489

Část obce: **Ženklava**
Obec: **Ženklava**
Okres: **Nový Jičín**

Mapa lokalizace nemovitosti:**Fotodokumentace nemovitosti:**

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI
434 536 Kč
749 Kč/m²

Tržní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří dat: **6 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr: **749** Kč/m²
 Medián: **713** Kč/m²
 Konečná cena (průměr) **434 536** Kč
 Minimum: **639** Kč/m²
 Maximum: **952** Kč/m²
 Směrodatná odchylka: **118.6** Kč/m²
 Počet měření: **5**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **645 - 853** Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **20**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná tržní cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/m²)	Výměra (m²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
952.00	310-320	2817 / 1	Kopřivnice (669393)	V-3330/2025-804	5.2025	4 km
729.00	620-640	1985	Kopřivnice (669393)	V-4874/2025-804	7.2025	4 km
713.00	270-280	44	Bordovice (607444)	V-803/2025-804	2.2025	4 km
713.00	60-65	43	Bordovice (607444)	V-803/2025-804	2.2025	4 km
639.00	280-290	3012 / 24	Kopřivnice (669393)	V-1558/2025-804	3.2025	4 km

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	688 
Typ parcely:	Pozemková
Druh pozemku:	Ostatní plochy
Číslo parcely:	1675/14
Katastrální území:	Ženklava (796409)
Výměra parcely:	580 m²

OBEČNÉ INFORMACE:

Stavba ID:	
Adres. místo ID:	
Část obce:	Ženklava (196401)
Obec:	Ženklava (568732)
Okres:	Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Parcela ID:	2231884804
Katastr. území ID:	Ženklava (796409)
Lat:	49.566264
Lon:	18.107489

Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: **Část katastr. území**
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Oblast s průměrnou kriminalitou

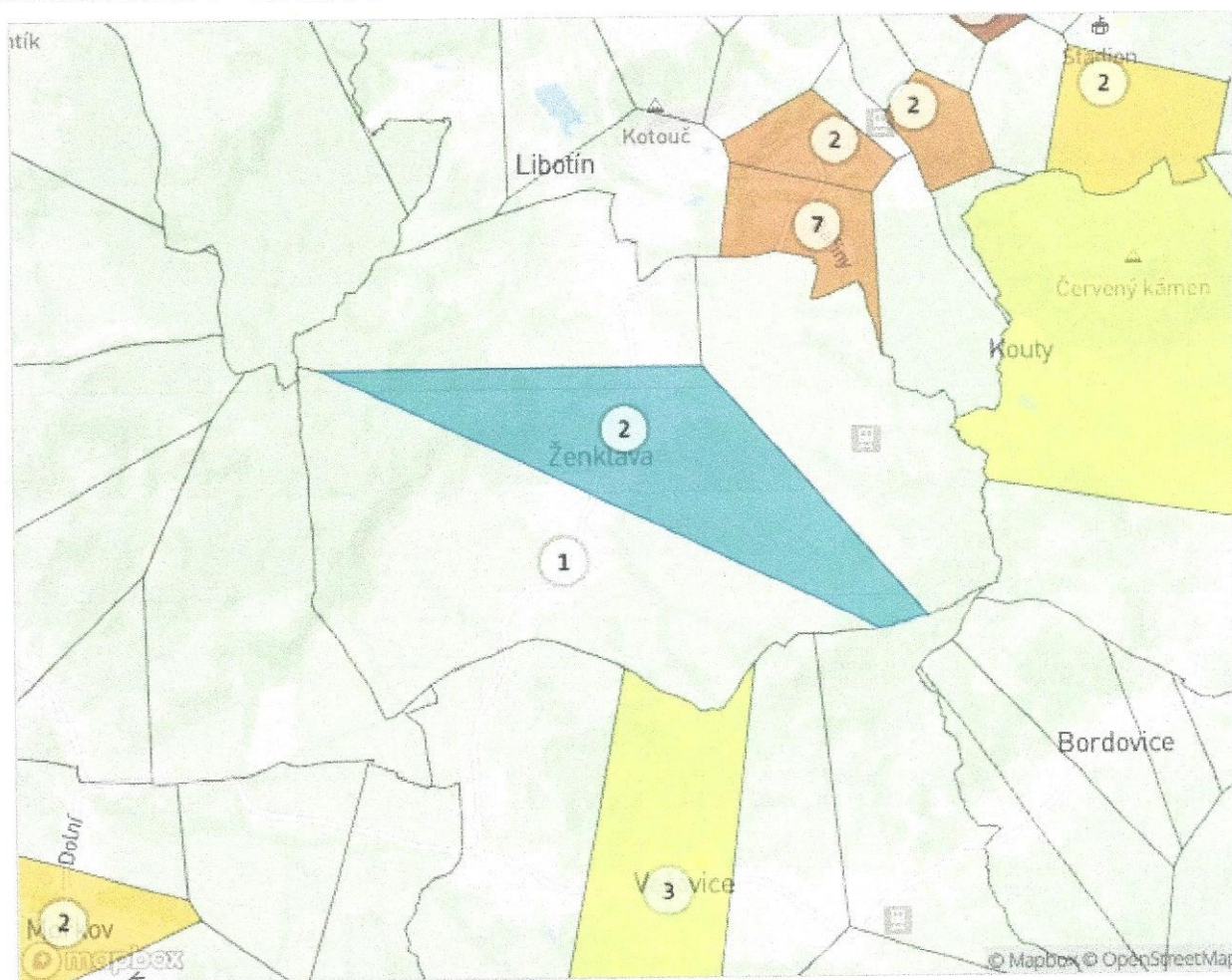
1 trestných činů / km²
ve vybrané oblasti 2 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí: kružnice (R=5 km)	54
Nejbližší město:	32
Okres:	49
Kraj:	64
ČR:	63

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):

NÁSILNÁ TRESTNÁ ČINNOST: 1 PODVODY: 1



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.

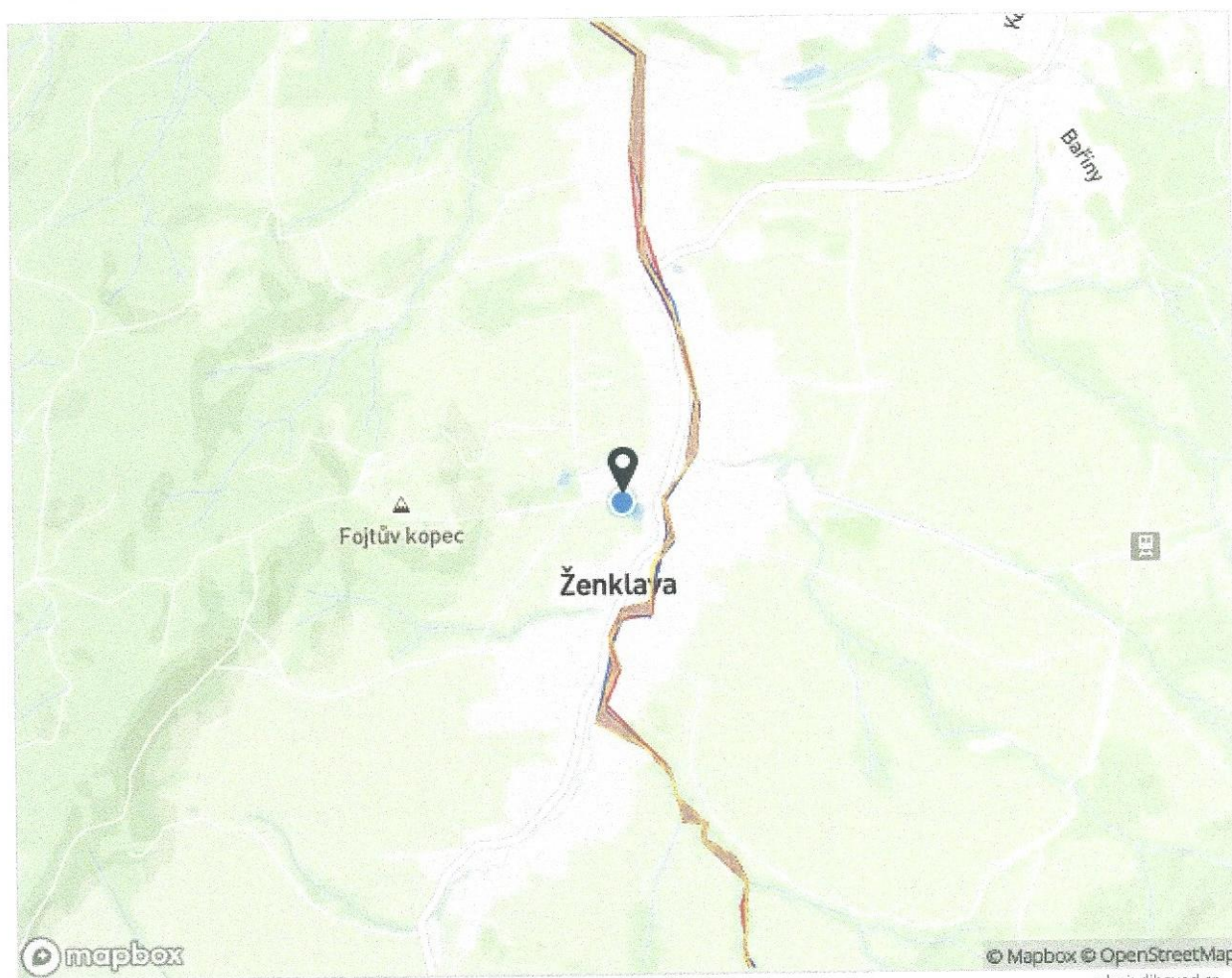
Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:



Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



■ 100 letá voda

■ 20 letá voda

■ 5 letá voda

