ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067106/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.

Znalec: Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282, 277 11 Neratovice
Číslo posudku v evidenci znalce: 4297-107/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Mělník, IČ: 66242762
Havlíčkova 329, 27601 Mělník

Číslo jednací: 031 Ex 112/26-53

CENA ZJIŠTĚNÁ podílu 1/2	**2 283 960 Kč**

OBVYKLÁ CENA podílu 1/2	**2 303 317 Kč**

Počet stran: 30 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 21.9.2026 **Vyhotoveno:** V Neratovicích 22.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro exekuční řízení 031 Ex 112/26 Exekutorského úřadu Mělník.

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

Zadavatelem znaleckého posudku byly poskytnuty zadávací údaje, údaje o vlastnictví pozemků a staveb, informace z územně plánovací dokumentace a informace o možném styku či konfliktu s inženýrskými sítěmi v dané lokalitě. Tyto podklady mají kladný vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.9.2026 za přítomnosti znalce a povinného z exekuce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalce sp.zn. 031 Ex 112/26-53 Exekutorského úřadu Mělník ze dne 14.8.2026
- údaje ze souboru geodetických a popisných údajů katastru nemovitostí
- měřický náčrt z obnovy katastrálního operátu mapováním, kterým byly geometricky a polohově určeny oceňované pozemky
- letecký měřický snímek z roku 1937 prokazující existenci oceňovaného rodinného domu č.p.173
- letecký měřický snímek z roku 1977 prokazující existenci přístavby rodinného domu č.p.173
- mapa stabilního katastru z roku 1834 prokazující existenci stavby rodinného domu č.p.173
- územní plán obce - BV- bydlení venkovské
- digitální technická mapa kraje - výřez lokality
- údaje z místního šetření
- fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data uvedená ve výčtu zdrojů tohoto ocenění jsou doložena údaji z veřejných seznamů (katastru nemovitostí), dokumenty v elektronické podobě poskytnuté zadavatelem a zjištěnými údaji z místního šetření včetně fotodokumentace, a proto jsou věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č.441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Využité údaje byly převzaty z podkladů zadavatele, prostředky aplikace dálkového přístupu k údajům zeměměřictví a katastru nemovitostí i z údajů veřejně přístupných informačních zdrojů.
Zjištění skutečného stavu a pořízení fotodokumentace předmětu ocenění proběhlo v rámci místního šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a poskytnutá data byla využita a zpracována postupy podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky s přihlédnutím k oceňovacím zásadám požadovaným zadavatelem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Újezd, k.ú. Újezd u Uničova
Adresa nemovité věci:	Újezd u Uničova 173, 783 96 Újezd

Vlastnické a evidenční údaje

Exekutorský úřad Mělník, IČ: 66242762, Havlíčkova 329, 27601 Mělník, podíl 1 / 1

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci evidované ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, je považováno za odpovídající skutečnému právnímu stavu.

Dokumentace a skutečnost

Pozemek parcelní číslo 717 je v katastru nemovitostí evidován s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
Pozemek parcelní číslo 718 je v katastru nemovitostí evidován s druhem pozemku zahrada.
Skutečné využití obou pozemků odpovídá evidovanému stavu v katastru nemovitostí.
K oceňovaným stavbám se nedochovala stavební dokumentace v archivu obecního úřadu v Újezdu ani v archivu stavebního úřadu v Uničově. Stáří staveb bylo proto určeno z archiválií Zeměměřického úřadu v Praze.

Místopis

Oceňovaný pozemek je situován v zastavěném území Újezd. Zeměpisné souřadnice přibližného středu oceňovaných pozemků v souřadnicovém systému WGS-84 jsou 49°45'24.87"N, 17°10'50.57"E.
Nadmořská výška lokality ve výškovém systému Balt po vyrovnání je 235,4m n.m.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

716/1 Obec Újezd, č. p. 83, 78396 Újezd

Celkový popis nemovité věci

Předměty ocenění jsou situovány v jižní části zastavěného území obce Újezd, pozemky jsou rovinaté, oplocené a tvoří jednotný funkční celek s oceňovaným rodinným domem Újezd č.p.173. Pozemky s možností napojení na inženýrské sítě v obci jsou velmi dobře přístupné z veřejné účelové asfaltové komunikace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: V katastru nemovitostí jsou na listu vlastnictví č.181 evidována věcná břemena/ vedení, údržby a oprav kanalizace a umístění a provoz elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy-zemního kabelového vedení NN v rozsahu vymezeném v GP.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům Újezd č.p. 173
2. Vedlejší stavby na p.č.717
3. Kopaná studna na pozemku p. č. 717
4. Pozemky parcelní číslo 717 a 718 v k.ú. Újezd u Uničova
5. Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Spoluvlastnický podíl 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Četnost vzorků využitelných cenových údajů pro využití porovnávací metody je minimální, ale statisticky dostatečná. Po dále popsaných korekcích byla stanovena výsledná cena obvyklá aritmetickým průměrem. Po výpočtu ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky byl výsledek porovnán s výsledkem porovnávací metody a lze konstatovat vzájemnou nepřiměřenost.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.
Adresa předmětu ocenění:	Újezd u Uničova 173 783 96 Újezd
LV:	181
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc

Obec: Újezd
Katastrální území: Újezd u Uničova
Počet obyvatel: 1 509
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 722,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1509 obyvatel v obci	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Vo obci jsou rozvody elektřiny, vody, kanalizace s napojením na ČOV a plynofikace.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Autobusová a železniční zastávka v obci.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V obci je obchod s potravinami a základním zbožím, zdravotní středisko, škola, pošta, kulturní a sportovní zařízení.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **1 164,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka po obdobných nemovitých věcech je v obci doložena počtem cenových údajů realizovaných převodů vlastnického práva k rodinným domům.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stavebně stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemek zahrady p.č.718 lze využít pro další výstavbu stavby venkovského bydlení. Pozitivum je zohledněno odhadem ve 2/3 rozpětí úpravy.	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Bez vlivu na cenu.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Obec Újezd sousedí s nevyjmenovanou obcí Uničov s více než 5000 obyvateli.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,191}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,260}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Nepředpokládá se komerční využití pozemku.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Olomoucký kraj se v roce 2026 pohybuje s nezaměstnaností kolem 3–4 %, v obci je nižší.	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1,191}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,260**

1. Rodinný dům Újezd č.p. 173

Oceňovaný stavba je samostatně stojící, zděná, nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a částečně sedlovým krovem a částečně rovnou střechou mírného sklonu. Obsahuje podle informace spoluvlastníka 3 obytné místnosti, kuchyň, koupelnu, WC a chodbu. Vstup do budovy nebyl znalci umožněn. Světlá výška místnosti je 2,85m. Stavebně technický stav prvků dlouhodobé životnosti nevykazuje zjevné vady, údržba je běžná. Technické vybavení stavby je uvedeno dále.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1977
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 287,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadzemní podlaží:	(6,40*7,80)+(6,80*16,14)+(2,35*7,58)	=	177,49 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadzemní podlaží:	177,49 m^2	3,20 m

Obestavěný prostor

1.nadzemní podlaží:	((6,00*7,80)+(6,80*16,14)+(2,35*7,58))*(3,20)	=	557,97 m^3
střešní prostor:	6,80*16,14*1,5	=	164,63 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**722,60 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	177,49 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	177,49 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna - Přípojky elektro a kanalizace, voda ze studny na vlastním pozemku nádvoří. Možnost napojení na veřejný vodovod a plyn.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu - V ceně rodinnoho domu jsou započteny venkovní úpravy (přípojky elektro a kanalizace, oplocení, plotová vrata, dlažba ve dvoře a dřevěný přístřešek venkovního posezení).	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - Vedlejší stavby o zastavěné ploše nad 25m2.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem - Výměra pozemků v jednotném funkčním celku činí 1793m2.	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (49 + 15)= **0,680**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}680 = \mathbf{0{,}660}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,260**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ **= 1,000**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 287,- Kč/m^3 * 0,660 = 2 169,42 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 722,60 m^3 * 2 169,42 Kč/m^3 * 1,260 * 1,000= 1 975 204,84 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 975 204,84 Kč**
Rodinný dům Újezd č.p. 173 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 975 204,84 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům Újezd č.p. 173 - cena zjištěná	**=**	**987 602,42 Kč**

2. Vedlejší stavby na p.č.717

Oceněny jsou zděné vedlejší stavby dílny a skladu s jedním nadzemním podlažím a rovnou střechou mírného sklonu. Stavby plní doplňkovou funkci ke stavbě rodinného domu. Stavebně technický stav nevykazuje vady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
nadzemní podlaží	(7,93*4,61)+(2,92*5,75)+(7,58*3,51) =	79,95	3,10 m
		79,95 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	nadzemní podlaží	((7,93*4,61)+(2,92*5,75)+(7,58*3,51))*(3,10) =	247,85
Obestavěný prostor - celkem:			**247,85 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	P	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					95,63
Koeficient vybavení K_4:					**0,9563**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9563
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**3 382,43**
Plná cena:	247,85 m^3 * 3 382,43 Kč/m^3	**=**	**838 335,28 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 250 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**167 667,06 Kč**
Koeficient pp	*	1,260
Cena stavby CS	**=**	**211 260,50 Kč**
Vedlejší stavby na p.č.717 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**211 260,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Vedlejší stavby na p.č.717 - cena zjištěná	**=**	**105 630,25 Kč**

3. Kopaná studna na pozemku p. č. 717

Studna je kopaná s pláštěm z betonových skruží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		**=**	**9 750,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		**=**	**31 396,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 250 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**6 279,39 Kč**
Koeficient pp	*	1,260
Cena stavby CS	**=**	**7 912,03 Kč**
Kopaná studna na pozemku p. č. 717 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	**=**	**7 912,03 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Kopaná studna na pozemku p. č. 717 - cena zjištěná	**=**	**3 956,02 Kč**

4. Pozemky parcelní číslo 717 a 718 v k.ú. Újezd u Uničova

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 793,00 m^2

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

R = (200 + 0,8 * 1 793,00) / 1 793,00 = **0,912**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}260}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}000}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemky v jednotném funkčním celku jsou méně vhodného trojúhelníkovitého tvaru. Zohledněno negativně odhadem v minimu rozpětí úpravy.	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,260 * 0,990 * 1,000 = **1,247**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 164,-	1,247		1 451,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	717	498	1 451,51	
Redukční koeficient R = 0,912				1 323,78	659 242,44
§ 4 odst. 1	zahrada	718	1 295	1 451,51	
Redukční koeficient R = 0,912				1 323,78	1 714 295,10
Stavební pozemky - celkem			1 793		**2 373 537,54**
Pozemky parcelní číslo 717 a 718 v k.ú. Újezd u Uničova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**2 373 537,54 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky parcelní číslo 717 a 718 v k.ú. Újezd u Uničova - cena zjištěná celkem				**=**	**1 186 768,77 Kč**

5. Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku

Trvalé porosty jsou pěstebně nedotčené, což je negativně zohledněno odhadem v 1/2 rozpětí úpravy, ale v dobrém zdravotním stavu.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 718						
40	8 Ks	70,-	- 50 %	min. 70,-		560,-
Součet:					=	560,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	560,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 717			30 roků	5,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	- 50 %	940,-	4 700,-
Součet:				4 700,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	3 172,50
Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku - celkem: [Kč]		**3 732,50**
Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**3 732,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku	**=**	**1 866,25 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Spoluvlastnický podíl 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	79,95 m^2
Obestavěný prostor:	970,45 m^3
Zastavěná plocha:	257,44 m^2
Výměra pozemku:	1 793,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.11, p.č.11,7/2,7/3

Pozemek: 612,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,03	
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - standard	1,00
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,25



Zdroj: cenový údaj katastru, vkladové řízení V-13165/2025-805

Cena k 17.9.2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 894 000 Kč	1,35	**5 256 900 Kč**

2. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.25, p.č.171

Pozemek: 584,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,03	
K2 Velikosti objektu - přiměřená	1,02
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,97
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,25



Zdroj: cenový údaj katastru, vkladové řízení V-18515/2025-805

Cena k 22.12.2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 000 000 Kč	1,27	**3 810 000 Kč**

3. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.501, p.č.1071,1072 suma výměr2886

Pozemek: 2 886,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,03	
K2 Velikosti objektu - přiměřená	1,02
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	0,97
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95



Zdroj: cenový údaj katastru, vkladové řízení V-9926/2025-805

Cena k 14.7.2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 900 000 Kč	0,97	**4 753 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci										**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**KC**	
1. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.11, p.č.11,7/2,7/3										5 256 900,-
3 894 000,-	1	3 894 000,-	1,03	1,05	1,00	1,00	1,00	1,25	1,35	
2. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.25, p.č.171										3 810 000,-
3 000 000,-	1	3 000 000,-	1,03	1,02	1,00	0,97	1,00	1,25	1,27	
3. k.ú.Újezd u Uničova, č.p.501, p.č.1071,1072 suma výměr2886										4 753 000,-
4 900 000,-	1	4 900 000,-	1,03	1,02	1,00	0,97	1,00	0,95	0,97	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V roce 2025 byly v katastrálním území realizovány prodeje pozemků se stavbami, které je možno považovat za srovnatelné z hlediska způsobu využití, provedení a polohy. Rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi byly korigovány koeficienty založenými na zjistitelných poměrných hodnotách porovnávací a porovnávané nemovitosti a částečně odhadem. Variační koeficienty vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami 20% a po úpravách 13% jsou do 30% přijatelné.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 810 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 606 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 256 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**4 606 633 Kč/ks**
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		**2 303 317 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům Újezd č.p. 173	987 602,- Kč
2. Vedlejší stavby na p.č.717	105 630,- Kč
3. Kopaná studna na pozemku p. č. 717	3 956,- Kč
4. Pozemky parcelní číslo 717 a 718 v k.ú. Újezd u Uničova	1 186 769,- Kč
5. Trvalé porosty na pozemcích v jednotném funkčním celku	1 866,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 285 823,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 285 820,- Kč

slovy: Dva miliony dvě stě osmdesát pět tisíc osm set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 283 960 Kč

slovy: Dva miliony dvě stě osmdesát tři tisíc devět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Spoluvlastnický podíl 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.	2 303 317,- Kč

Porovnávací hodnota 2 303 317 Kč

Obvyklá cena 2 303 317 Kč

slovy: Dva miliony tři sta tři tisíc tři sta sedmnáct Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá předmětů ocenění byla v tomto znaleckém posudku stanovena porovnávací metodou z dostatečného počtu cenových údajů podobných nemovitých věcí v podobných lokalitách uvedených v doložených kupních smlouvách evidovaných v katastru nemovitostí.
Výsledná cena je zaokrouhlena podle §50 oceňovací vyhlášky na desetikoruny.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr cenových vzorků byl veden s ohledem na pravděpodobný způsob využití a s ohledem na obdobnou dobu prodeje a obdobnou polohu s předmětem ocenění.
Informace poskytnuté zadavatelem byly v souladu s údaji zjištěnými při místním šetření a byly zohledněny v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Správnost postupu ocenění byla ověřena samokontrolou znalce a kontrolními možnostmi a algoritmy programového vybavení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemku parcelní číslo 717, jehož součástí je stavba Újezd č.p.173, a k pozemku parcelní číslo 718, vše v katastrálním území Újezd u Uničova, obec Újezd.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2	**2 303 317 Kč**

slovy: Dva miliony tři sta tři tisíc tři sta sedmnáct Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry ocenění jsou založeny především na porovnání cenových údajů nemovitých věcí evidovaných ve veřejných seznamech s korekcemi založenými na úsudku a odhadu znalce. Výsledek ocenění je proto nutno považovat za pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy	1
Měřický náčrt hodnoceného majetku Újezd u Uničova	1
Měřický náčrt hodnoceného majetku Újezd u Uničova detail	1
Územní plán obce Újezd výřez	1
Digitální technická mapa výřez	1
Mapa stabilního katastru z roku 1834	1
Fotodokumentace	1

Výpis z katastru nemovitostí str.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.07.2026 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112/26 pro Soudní exekutor Chaloupka Roman, JUDr.

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505501 Újezd**

Kat.území: **773751 Újezd u Uničova** List vlastnictví: **181**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Skýva Oldřich, č.p. 173, 78396 Újezd	**720810/5333**	**1/2**
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd	**740309/5304**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
717	**498**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Újezd, č.p. 173, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **717**				
718	**1295**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno vedení údržby a oprav kanalizace**

Oprávnění pro

Obec Újezd, č.p. 83, 78396 Újezd, RČ/IČO: 00299618

Povinnost k

Parcela: 717

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2004.**

V-10909/2004-805

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - zemního kabelového vedení NN v rozsahu vymezeném v GP č. 689-588/2016**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 717

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IP-12-8018517/003 ze dne 15.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2017 08:10:00. Zápis proveden dne 12.04.2017.**

V-3056/2017-805

Pořadí k **27.02.2017 08:10**

o **Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů do výše 5 500 000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 31.12.2041 - k podílu 1/2**

Oprávnění pro

707 PHG INVEST s.r.o., Hlubočepská 1156/38b, Hlubočepy,

Výpis z katastru nemovitostí str.2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *21.07.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505501 Újezd**
Kat.území: **773751 Újezd u Uničova** List vlastnictví: **181**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
15200 Praha 5, RČ/IČO: 10851054
Povinnost k
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd, RČ/IČO: 740309/5304
Parcela: 717, Parcela: 718

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 14:40:37. Zápis proveden dne 18.02.2026. V-1097/2026-805**

Pořadí k **26.01.2026 14:40**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva V-1097/2026-8005
- k podílu 1/2
Oprávnění pro
707 PHG INVEST s.r.o., Hlubočepská 1156/38b, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO: 10851054
Povinnost k
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd, RČ/IČO: 740309/5304
Parcela: 717, Parcela: 718

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 14:40:37. Zápis proveden dne 18.02.2026. V-1097/2026-805**

Pořadí k **26.01.2026 14:40**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Ph.D., Havlíčkova 329, 276 01 Mělník
Povinnost k
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd, RČ/IČO: 740309/5304

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-112/2026 -11 ze dne 29.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 14:53:20. Zápis proveden dne 05.05.2026; uloženo na prac. Mělník**
Z-1943/2026-206

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/2
Povinnost k
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd, RČ/IČO: 740309/5304
Parcela: 717, Parcela: 718

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník - JUDr. Roman Chaloupka 031 EX-112/2026 -19 ze dne 30.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 14:53:28. Zápis proveden dne 11.05.2026; uloženo na prac. Olomouc**
Z-3517/2026-805

Výpis z katastru nemovitostí str.3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *21.07.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505501 Újezd**

Kat.území: **773751 Újezd u Uničova** List vlastnictví: **181**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Olomouci D-609/2001 ze dne 01.08.2001. Právní moc ke dni 21.08.2001.**

Z-4860/2001-805

Pro: **Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd** *RČ/IČO:* **740309/5304**
Skýva Oldřich, č.p. 173, 78396 Újezd **720810/5333**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66D-1418/2024 -30 ze dne 21.10.2024. Právní moc ke dni 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 13:21:53. Zápis proveden dne 05.11.2024.**

V-14411/2024-805

Pro: **Skýva Oldřich, č.p. 173, 78396 Újezd** *RČ/IČO:* **720810/5333**
Skýva Pavel, č.p. 173, 78396 Újezd **740309/5304**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

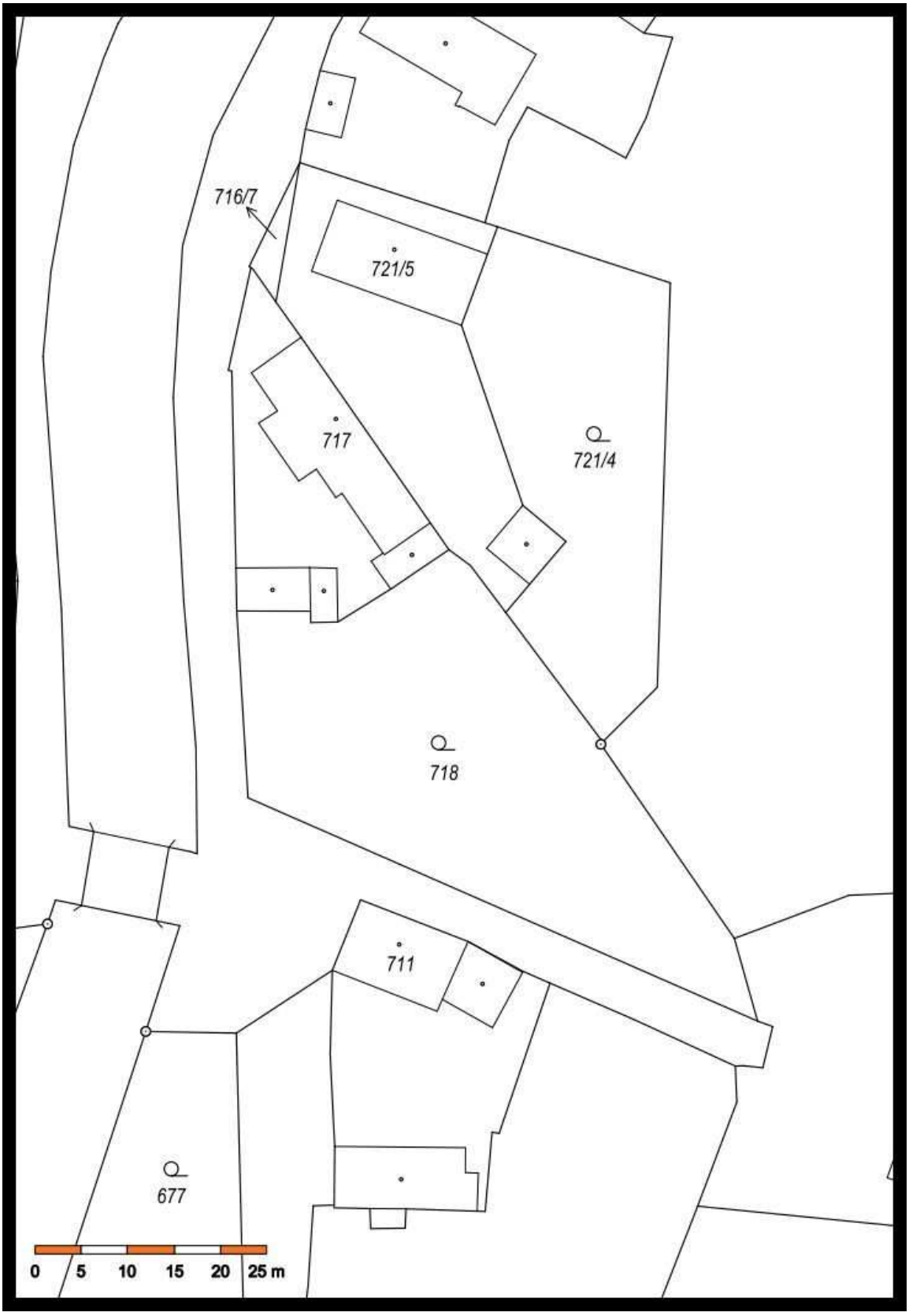
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
718	**35800**	**1295**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 21.07.2026 10:23:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

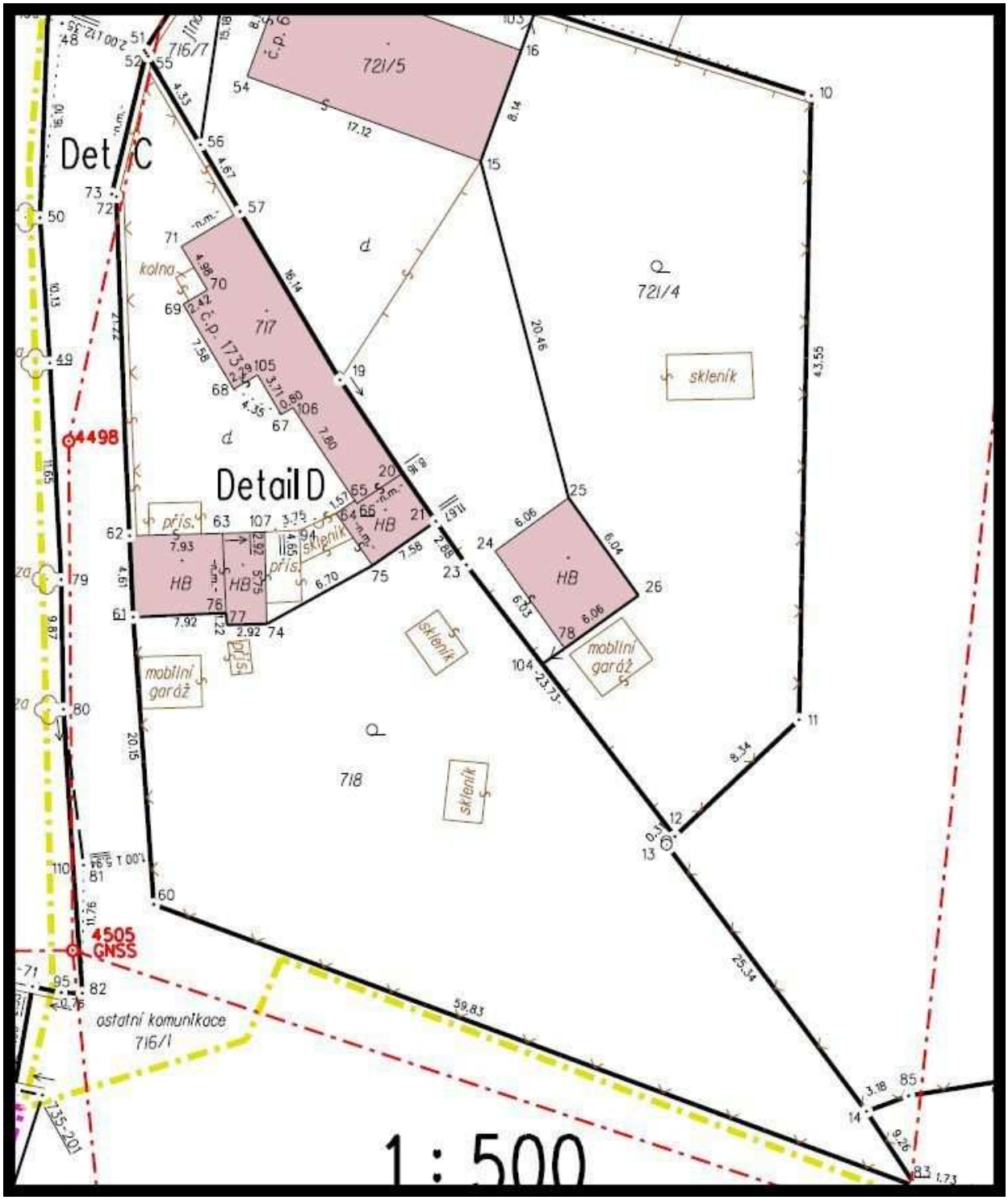
Kopie katastrální mapy



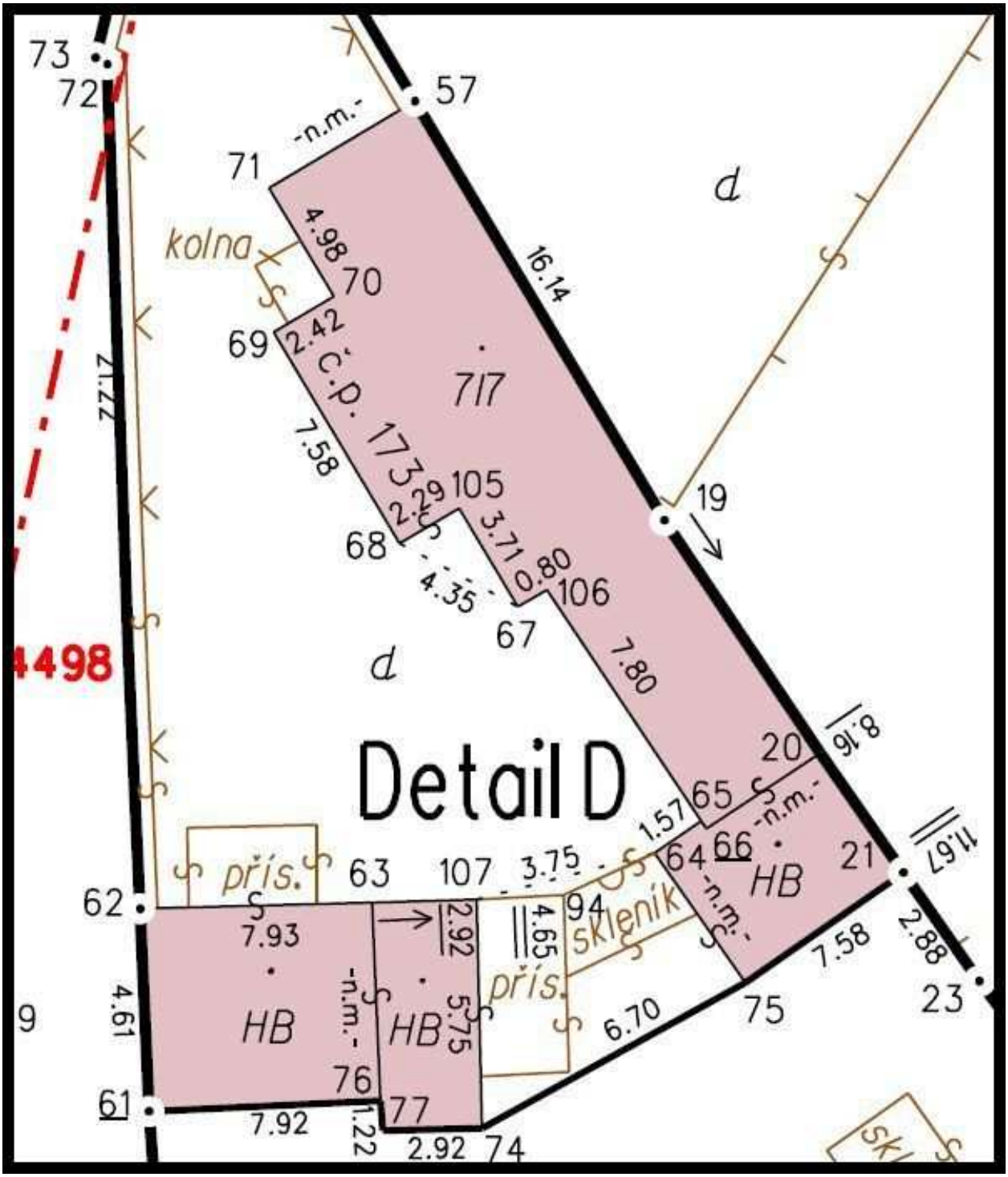
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy

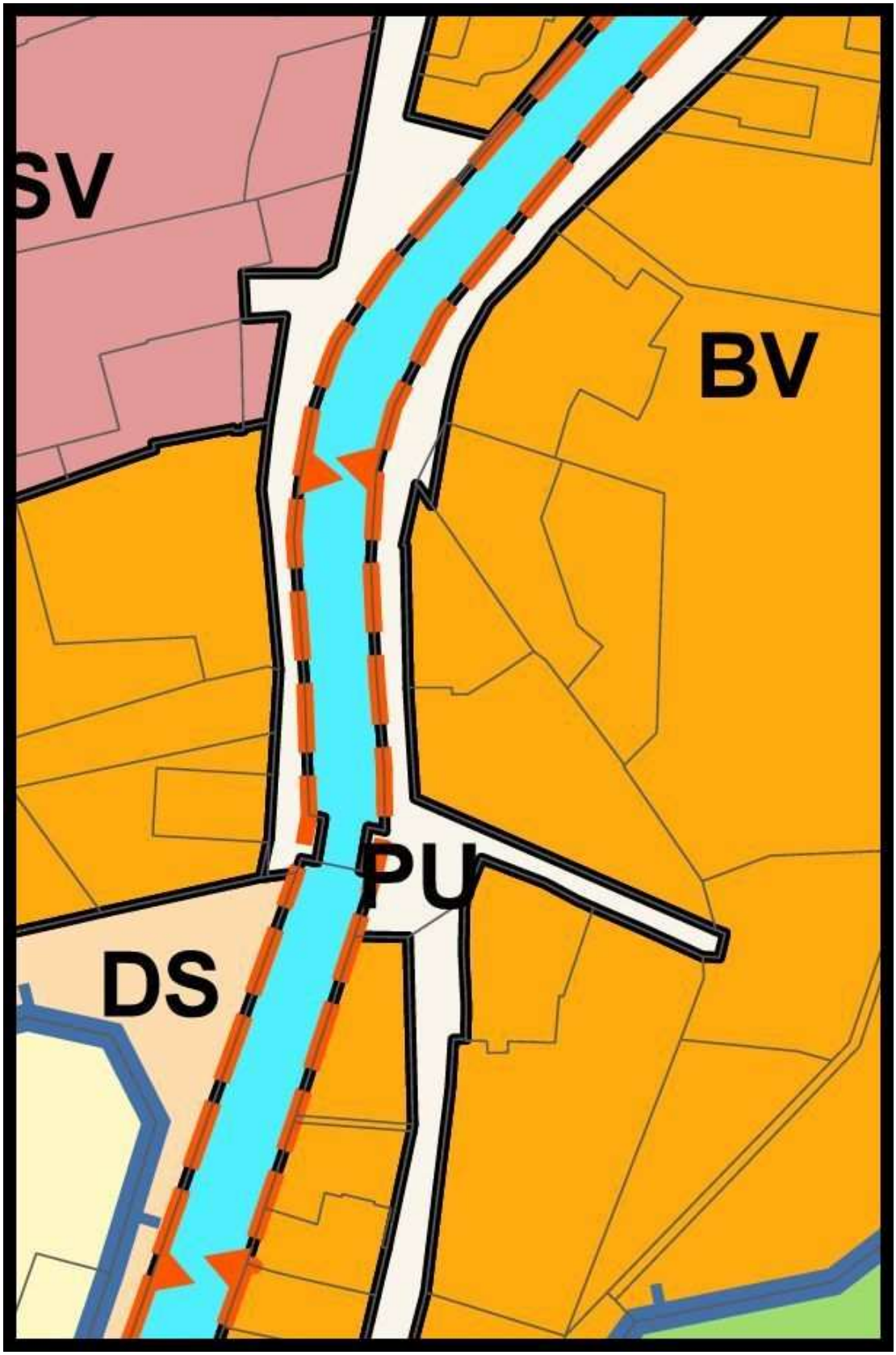


Měřický náčrt hodnoceného majetku Újezd u Uničova



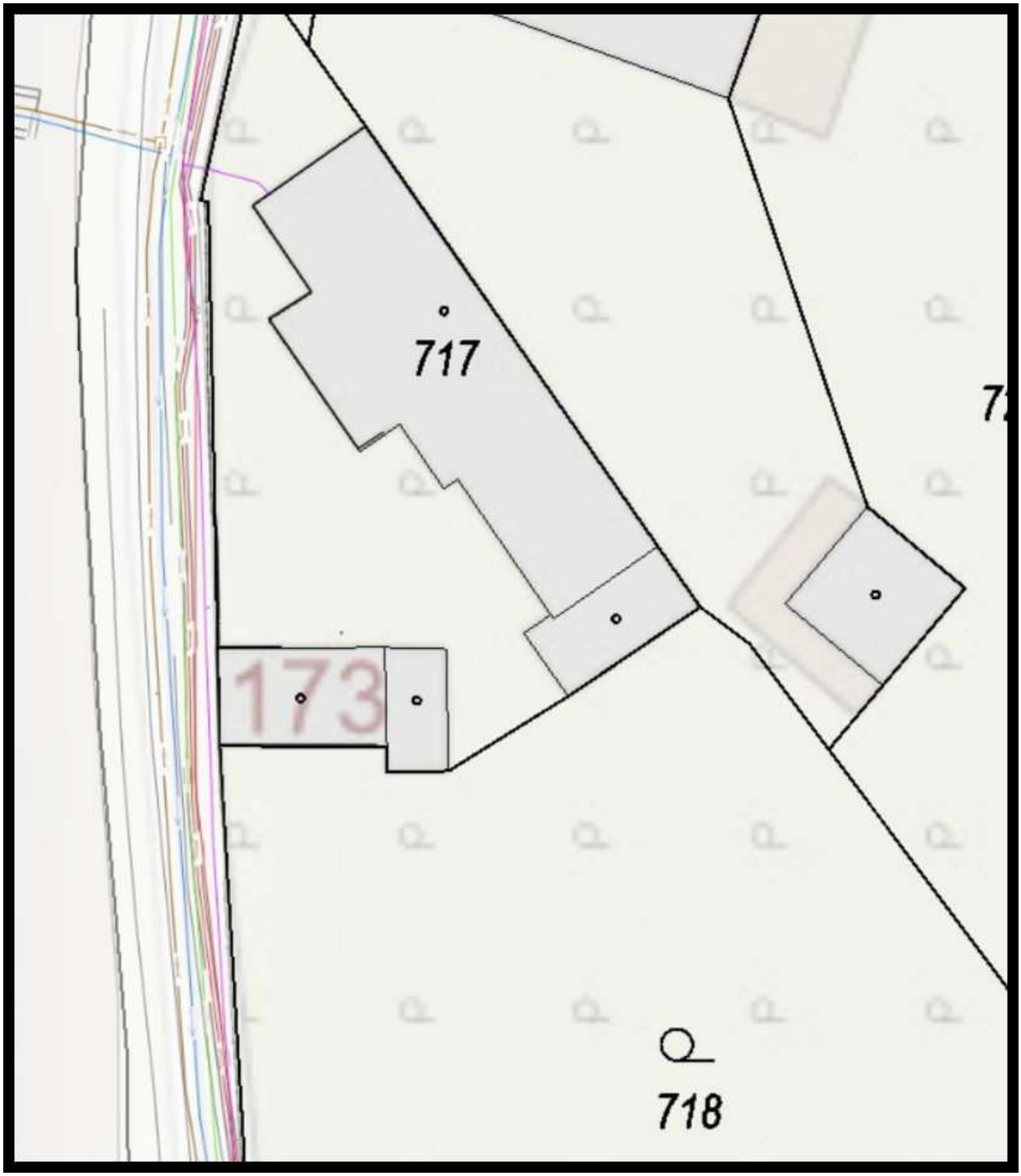
Měřický náčrt hodnoceného majetku Újezd u Uničova detail



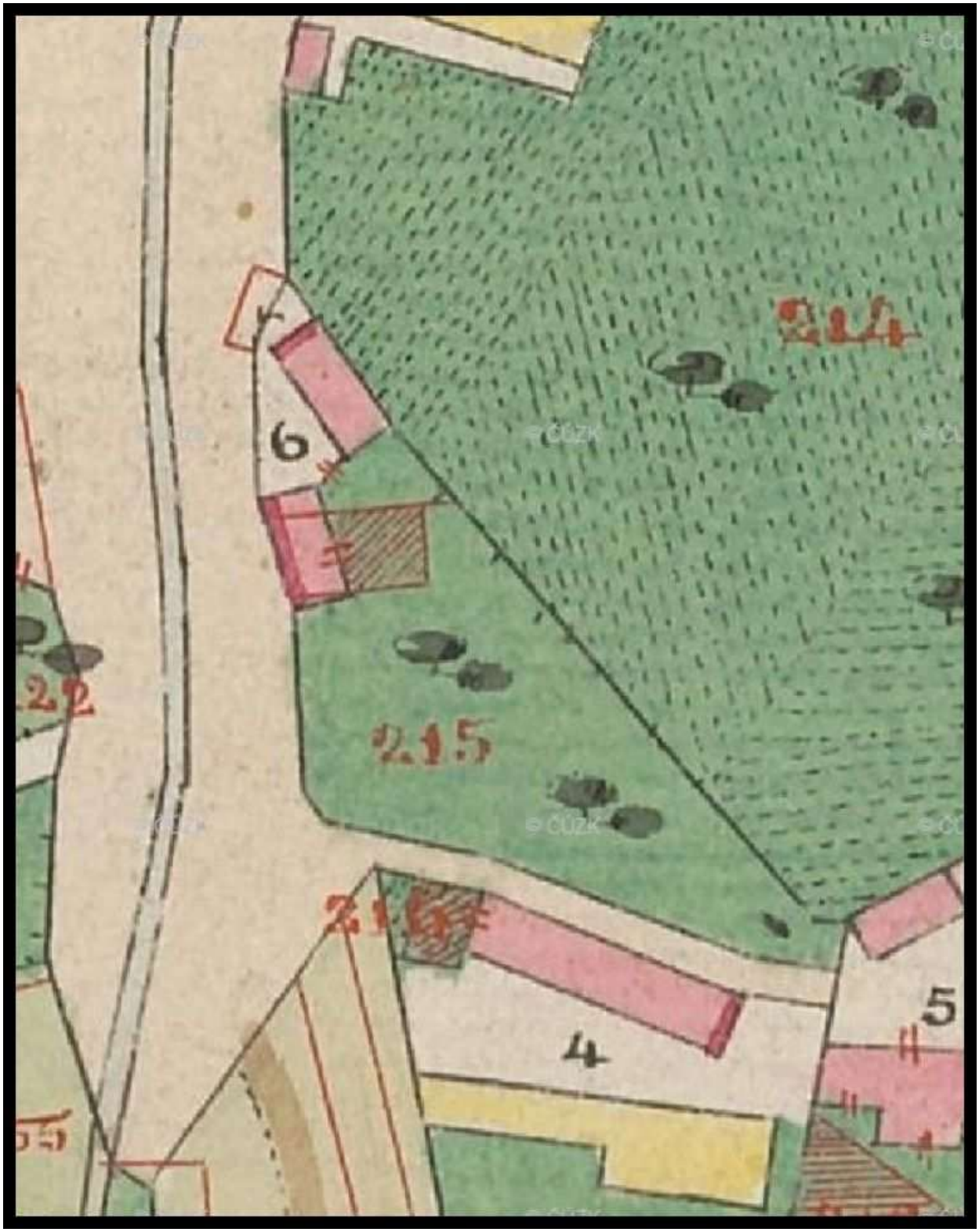


plochy BV bydlení venkovské

Digitální technická mapa výřez



Mapa stabilního katastru z roku 1834



Fotodokumentace













Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli vzhledem k charakteru předmětu ocenění přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané u ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a prohlašuje nepodjatost při znalecké činnosti ve smyslu §18 zákona
č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění. Zhotovitel znaleckého posudku souhlasí s jeho zveřejněním.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067106/2026.

V Neratovicích 22.9.2026



Elektronicky podepsal(a) Ing. Zbyněk Dlask
Datum: 2026.09.22 21:54:23 SELČ

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.