

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018750/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideální spoluvlastnický podíl na výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 87, parc.č. 315 (na pozemcích stojí nezapsaná stavba jiného vlastníka, která není předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Oborná, obec Oborná, okres Bruntál, zapsáno na listu vlastnictví č. 17.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	383/2025	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor</b>
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	137EX19038/21
-----------------------	---------------

**TRŽNÍ HODNOTA**

**40 000 Kč**

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.4.2025

Vyhotoveno: V Brně 28.4.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 17 pro k.ú. Oborná ze dne 5.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 1.4.2025.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů. Povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se však nedostavila.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Oborná vyhotovený dne 5.2.2025.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bruntál-město vyhotovená u nahlížení do KN.
- Informace a sdělení získaná od zástupce objednatele posudku.
- Výsledek technické prohlídky ze dne 1.4.2025 (povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se však nedostavila).
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.
- Usnesení o ustanovení znalce č.j.: 137EX19038/21 ze dne 27.2.2025.
- Knihovna znalce.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 17 ze dne 1.4.2025 pro k.ú.

Oborná vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *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.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *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.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem*

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,  
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

## **3. NÁLEZ**

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Oborná, k.ú. Oborná  
Adresa nemovité věci: Oborná, 792 01 Oborná

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v širším centru obce Oborná, severovýchodním směrem od Obecního úřadu, nedaleko kostela Nejsvětější Trojice. Pozemky jsou užívané společně s rodinným domem č.p. 46, kde na pozemcích stojí dřevostavba garáží se skladem jiného vlastníka se zpevněným nájezdem, která není předmětem ocenění (*poznámka: dle sdělení spoluvlastníka pozemků pana Ing. Vladimíra Novotného byla dřevostavba postavena před cca 30. lety na základě povolení Obecního úřadu pro stavebníka pana Ing. Vladimíra Novotného a následně došlo v dědickém řízení k rozdělení pozemků na podílové vlastnictví, žádná dokumentace nebyla znalci předložena*). K datu ocenění jsou pozemky využívány jako zahrada k rodinnému domu č.p. 46 s výše uvedenou stavbou. V okolí oceňovaných pozemků se nachází residenční zástavba, hřiště, kostel a v docházkové vzdálenosti Obecní úřad a zastávka autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem na výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 87, parc.č. 315 se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Oborná, obec Oborná, okres Bruntál.

*Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru města Bruntálu.*

#### 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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

314/3	ve vlastnictví fyzických osob (není právně zajištěn přístup)
1410/10	Obec Oborná
1418/71	Obec Oborná
1411/1	Obec Oborná
1411/2	Obec Oborná

#### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 17, k.ú. Oborná:

Pozemky se nacházejí se v širším centru obce Oborná severovýchodním směrem od Obecního úřadu, nedaleko kostela Nejsvětější Trojice a jsou užívané společně s rodinným domem č.p. 46. K datu ocenění jsou pozemky využívány jako zahrada k rodinnému domu č.p. 46 s výše uvedenou stavbou jiného vlastníka. Pozemky jsou zvláštěného charakteru, s provizorním napojením na inženýrské sítě (elektroinstalaci, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše SO-V - plochy smíšené obytné venkovské.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku nebyly zjištěny.

**Rizika****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- 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  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Přístup přes pozemek parc.č. 314/3 není právně ošetřen.

Na pozemcích stojí stavba jiného vlastníka s venkovními úpravami, která není předmětem ocenění.

Přes část pozemku parc.č. 315 a přes střední část pozemku parc.č.st. 87 vede příjezdová komunikace k rodinnému domu č.p. 66.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 17 ze dne 5.2.2025 pro k.ú. Oborná v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí (viz. LV č. 17 příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 17, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle získaných informací od zástupce objednatele není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

**3.4. Obsah****Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

## 1.1. Pozemky

**4. ZNALECKÝ POSUDEK****4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich

inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění na tržních principech

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemky

###### Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemků přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků a následně porovnání jako celku.

<b>Výměra pozemku:</b>	1 205,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------------

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné


V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Milotice nad Opavou, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 934/1 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 1.7.2024.			
<b>Pozemek:</b>	3 333,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)				1,02
K2 Velikosti pozemku - větší výměra				1,02
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost				0,90



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1973/2024-801

Cena [Kč] k 07/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	3 333	600	0,94	<b>564,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Zátor, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1725/1 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 15.4.2024.			
<b>Pozemek:</b>	1 471,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)	1,05
K2 Velikosti pozemku - větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,90



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-834/2024-831

Cena [Kč] k 04/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
661 950	1 471	450	0,95	<b>428,00</b>

**Název: Pozemek**

**Lokalita:** Světlá ve Slezsku, okres Bruntál

**Popis:** Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 67/7 v obdobné lokalitě se stejným využitím, prodej 5.4.2024.

**Pozemek:** 1 573,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2024)	1,05
K2 Velikosti pozemku - větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost	0,90



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-998/2024-801

Cena [Kč] k 04/2024	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
933 240	1 573	593	0,95	<b>563,00</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 428,- Kč/m<sup>2</sup> až 564,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 518,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 518,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	428 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	518 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	564 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena	<b>518 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	1 205,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	624 190,00
ideální podíl	* 1,00 / 12,00
=	52 015,83
prodej podílu (srážka 20 %)	* 0,80
=	41 612,66

**Výsledná porovnávací hodnota** **41 613 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

41 612,70 Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení****40 000 Kč**

#### Silné stránky

- dobré napojení na centrum obce
- dobrá poloha vzhledem k užívání
- dobrá dostupnost do okresního města

#### Slabé stránky

- tvar pozemku
- stavba jiného vlastníka na pozemku
- komunikace vedoucí přes střední část pozemků
- přístup přes pozemek parc.č. 314/3 jiného vlastníka bez právního zajištění

**Obvyklá cena****40 000 Kč**

slovy: Čtyřicet tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém i širším okolí. Jedná se o pozemek v zastavěné části obce nedaleko centra a s dobrým napojením na okresní město Bruntál, nevýhodou je tvar pozemku, stavba jiného vlastníka na pozemku, využitelnost pozemku (přes část pozemku vede komunikace) a přístup přes pozemek parc.č. 314/3 je bez právního zajištění. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

##### Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

### 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,

- c) zpracuje data, provedeno,
  - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
  - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
  - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
  - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 17 pro k.ú. Oborná ze dne 5.2.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 1.4.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**obvyklou cenu věcí nemovitých – ideální spoluvlastnický podíl na výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 87, parc.č. 315 (na pozemcích stojí nezapsaná stavba jiného vlastníka, která není předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Oborná, obec Oborná, okres Bruntál, zapsáno na listu vlastnictví č. 17, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 1.4.2025, činí po zaokrouhlení 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**40 000 Kč**

slovy: Čtyřicet tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

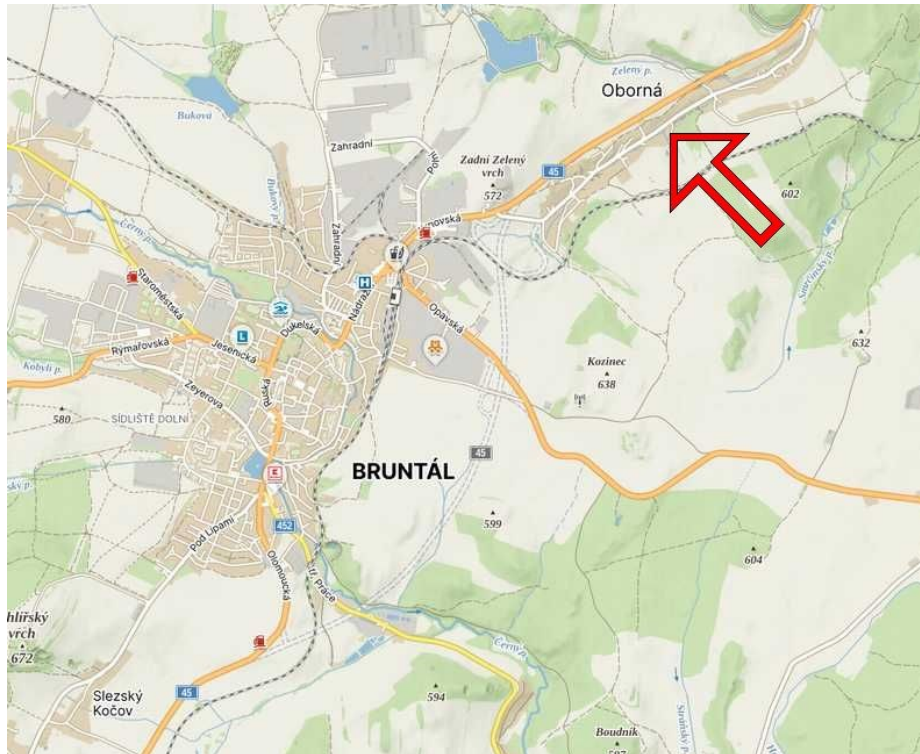
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Část výpis z katastru nemovitostí.	8
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu obce.	1
Dodejka.	1

**Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých**



### Letecký snímek



Fotodokumentace



## Část výpisu z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 18:22:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 19038/21 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr. Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 569577 Oborná

Kat.území: 613231 Oborná

List vlastnictví: 17

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kandrač Ladislav, Nám. 30. června 508, Mladá, 28924 Milovice		1/12
Kandráčová Iva, U Brodu 220, 39143 Mladá Vožice		1/12
Mižigárová Lucie, Kojetinská 1827/24, Přerov I-Město, 75002 Přerov		1/12
Novotný Jakub, č.p. 66, 79201 Oborná		2/12
Novotný Vladimír Ing, č.p. 46, 79201 Oborná		7/12

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 87	874	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
315	331	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka : 2 000,- Kč s příslušenstvím

- id. podíl 1/12 -

Oprávnění pro

Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 00299308

Povinnost k

Kandrač Ladislav, Nám. 30. června 508, Mladá, 28924 Milovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: St. 87, Parcela: 315

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Ing. Radim Opletal 057 Ex-511/2009 -50 ze dne 01.11.2009. Právní moc ke dni 17.01.2010.

Z-680/2010-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši : 14 701,- Kč spolu s náklady a jinými výdaji

- id. podíl 1/12 -

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 00005886

Povinnost k

Kandráčová Iva, U Brodu 220, 39143 Mladá Vožice, RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.  
 strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 18:22:00

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 569577 Oborná  
 Kat.území: 613231 Oborná List vlastnictví: 17  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Exekutorský úřad Plzeň - město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-9698/2012 -17 ze dne 26.03.2013.

Z-1900/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžitých pohledávek:  
 na splacení jistiny úvěru ve výši: 3 500 000,- Kč s příslušenstvím  
 budoucí dluhy --- do celkové výše: 3 675 000,- Kč, vzniklé do 15.4.2045  
 na uhrazení pokut do celkové výše: 455 000,- Kč, vzniklých do 15.4.2045,  
 dále dle smlouvy  
 - id. podíl 1/12

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Novotný Jakub, č.p. 66, 79201 Oborná, RČ/IČO:

Parcela: St. 87, Parcela: 315

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000523266 ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2015 14:08:02. Zápis proveden dne 06.10.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-3631/2015-801

Pořadí k 14.09.2015 14:08

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000523266 ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2015 14:08:02. Zápis proveden dne 06.10.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-3631/2015-801

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000523266 ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2015 14:08:02. Zápis proveden dne 06.10.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-3631/2015-801

*Související zápisy*

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000523266 ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2015 14:08:02. Zápis proveden dne 06.10.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-3631/2015-801

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

## o Nařízení exekuce

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.  
 strana 3*







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2025 18:22:00

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 569577 Oborná  
 Kat.území: 613231 Oborná List vlastnictví: 17  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

soudní exekutor 203 Ex-22905/2024 -8 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 12:13:48. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-3247/2024-801

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- id.podíl 1/12 -

Povinnost k

Mižigárová Lucie, Kojetínská 1827/24, Přerov I-

Město, 75002 Přerov, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 87, Parcela: 315

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, Jicha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 Ex-22905/2024 -13 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 12:13:48. Zápis proveden dne 16.10.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-3248/2024-801

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Kladně D-1419/2000 -107 ze dne 08.10.2004. Právní moc ke dni 21.04.2005.

Z-7660/2005-801

Pro: Kandrač Ladislav, Nám. 30. června 508, Mladá, 28924 Milovice RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad v Jeseníku - JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-5597/2006 -21 ze dne 08.09.2009. Právní moc ke dni 06.10.2009.

Z-12639/2009-801

Pro: Novotný Vladimír Ing, č.p. 46, 79201 Oborná

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-697/2002 -124 ze dne 20.10.2009. Právní moc ke dni 04.02.2010.

Z-6533/2010-801

Pro: Novotný Vladimír Ing, č.p. 46, 79201 Oborná

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň, 065 EX-00112/2004 -072 ze dne 20.09.2011. Právní moc ke dni 11.10.2011.

Z-9298/2011-801

Pro: Novotný Vladimír Ing, č.p. 46, 79201 Oborná

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 EX-1325/2008 -53 ze dne 01.03.2012. Právní moc ke dni 29.03.2012.

Z-3186/2012-801

Pro: Novotný Vladimír Ing, č.p. 46, 79201 Oborná

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk - JUDr. Jiří Petruň 065EX-05052/2011 -076 ze dne 25.07.2013. Právní moc ke dni 16.08.2013.

Z-7345/2013-801

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

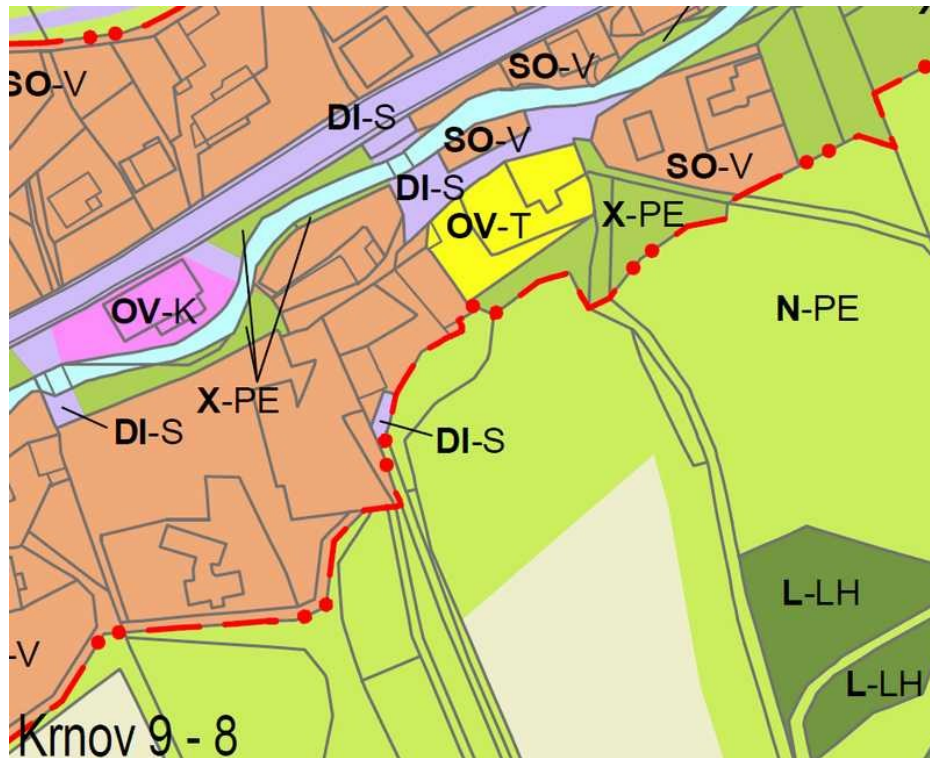
strana 16


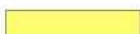








Kopie katastrální mapy



## Výřez z územního plánu obce



	<b>VP Plochy veřejných prostranství (samostatné plochy)</b>
	VP-N - náměstí, náves
	VP-Z - park, parčík, sadová úprava veřejné zeleně
	VP-H - hřiště a herní plochy
	<b>SO Plochy smíšené obytné</b>
	SO-V - venkovské
	<b>DI Plochy dopravní infrastruktury</b>
	DI-S - silniční doprava - pozemní komunikace
	DI-P - silniční doprava - veřejná parkoviště (samostatné plochy)
	DI-Ž - drážní doprava - železniční dráha
	<b>TI Plochy technické infrastruktury</b>



**Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

**Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. 42/2025.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018750/2025.

V Brně 28.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.