

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057956/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 na pozemcích parc.č. 506, 1457 v k.ú. Osoblaha, obci Osoblaha, okrese Bruntál, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 311.

<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
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	411/2025	
www.cenyodhady.cz		

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX2792/23
-----------------------	--------------

**OBVYKLÁ CENA**

**50 000 Kč**

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.9.2025

Vyhotoveno: V Brně 22.9.2025

## 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. 311 pro k.ú. Osoblaha ze dne 14.7.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 8.9.2025.

### 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 8.9.2025 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.

## 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, LV č. 311, k.ú. Osoblaha vyhotoveno dne 10.3.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Osoblaha vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 8.9.2025 (povinný se z místního šetření omluvil, že pozemky jsou volně přístupné).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 8.9.2025.
- Mapa obce a okolí.
- 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 poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz)).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX2792/23 ze dne 17.7.2025.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 311, k.ú. Osoblaha ze dne

14.7.2025 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 nenese 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.

### 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 prodejích 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 prodejích 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 Osoblaha, k.ú. Osoblaha  
Adresa nemovité věci: Osoblaha, 793 99 Osoblaha

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

#### Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející se v k.ú. Osoblaha, v okrese Bruntál, kde pozemek parc.č. 506 je svažitého charakteru, umístěn v zastavěné části obce a je využíván jako travnatá plocha v zástavbě, v sevření ulic Pod Hradbami a ul. Lužní (nedaleko rodinného domu č.p. 167) a pozemek parc.č. 1457 je rovinatý, nacházející se nedaleko vlakového nádraží a je využíván jako zemědělský pozemek v lánu, orná půda. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 5/12 na pozemcích parc.č. 506, 1457 v k.ú. Osoblaha, obci Osoblaha, okrese Bruntál se všemi součástmi a příslušenstvím.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Osoblaha.

#### Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků zapsaných na LV č. 311, k.ú. Osoblaha:

Pozemky se nacházejí v k.ú. Osoblaha, v okrese Bruntál, kde pozemek parc.č. 506 je svažitého charakteru, umístěn v zastavěné části obce a je využíván jako travnatá plocha v zástavbě, v sevření ulic Pod Hradbami a ul. Lužní (nedaleko rodinného domu č.p. 167) a pozemek parc.č. 1457 je rovinatý, nacházející se nedaleko vlakového nádraží a je využíván jako zemědělský pozemek, orná půda v lánu, oba bez napojení na inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce je pozemek parc.č. 506 umístěn ve stabilizované ploše SB - smíšené obytné a pozemek parc.č. 1457 ve stabilizované ploše Z - zemědělská plocha.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

**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 Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:Ostatní právní omezení:

Jiné 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

Komentář: Pozemek parc.č. 1457 leží na hranici záplavového území Q100 (dle digitálního povodňového plánu ČR).

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 311 ze dne 14.7.2025 pro k.ú. Osoblaha 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: zahájení exekucí (LV č. 311 - viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 311, tj. na zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemku parc.č. 1457 hospodaří MIAGRO s.r.o., nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

**3.4. Obsah****Obsah ocenění na tržních principech****1. Pozemek zemědělský****1.1. Porovnávací hodnota**

## 1.1.1. Pozemek zemědělský

**2. Pozemek zahrady****2.1. Porovnávací hodnota**

## 2.1.1. Pozemek zahrady

## 4. 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 posudku podrobně uvedeny včetně pramenů, 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. Pozemek zemědělský

##### 1.1. Porovnávací hodnota

##### 1.1.1. Pozemek zemědělský

#### 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 pozemku přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

<b>Výměra pozemku:</b>	462,00 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.

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 ocenění 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>Pozemky</b>				
<b>Lokalita:</b>	Arnultovice u Jindřichova, okres Bruntál				
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 761/7, 922/3 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 28.2.2025.				
<b>Pozemek:</b>	13 343,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2025)	1,00				
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00				



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-454/2025-381

Cena [Kč] k 02/2025	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
310 000	13 343	23	1,00	<b>23,00</b>


<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>				
<b>Lokalita:</b>	Janov u Krnova, okres Bruntál				
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 1927/1, 1928/1 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 15.5.2025.				
<b>Pozemek:</b>	25 430,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2025)	1,00				
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,00				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00				



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1098/2023-831

Cena [Kč] k 05/2025	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> ]
600 000	25 430	24	1,00	<b>24,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Liptáň, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky parc.č. 1718/11, 1721/2 nacházející se v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, prodej 7.1.2025.			
<b>Pozemek:</b>	16 847,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2025)				1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,00
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-30/2025-831

Cena [Kč] k 01/2025	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> ]
507 410	16 847	30	1,00	<b>30,00</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 23,- Kč/m<sup>2</sup> až 30,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 26,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 26,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m <sup>2</sup>

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	<b>26 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	462,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	12 012,00
ideální podíl	* 5,00 / 12,00
=	5 005,00
prodej podílu (srážka 10%)	* 0,90
=	4 504,50
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 505 Kč</b>

## 2. Pozemek zahrady

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### 2.1.1. Pozemek zahrady

**Oceňovaná nemovitá věc**

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek.


<b>Výměra pozemku:</b>	301,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

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

Podrobný popis - viz. zemědělský pozemek.

**Srovnatelné nemovité věci:**


<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Osoblaha, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 101 (zahrada) v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle UP je pozemek umístěn v ploše SB - plochy smíšené obytné, prodej 28.2.2024.			
<b>Pozemek:</b>	701,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2024)				1,05
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,02
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-458/2024-831

Cena [Kč] k 02/2024	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> ]
89 000	701	127	1,07	<b>136,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hlinka, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 1194/7, 1194/24 (zahrada) v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle UP jsou pozemky umístěné v zastavitelné ploše SB - plochy smíšené obytné, prodej 17.7.2024.			
<b>Pozemek:</b>	2 415,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 07/2024)				1,02
K2 Velikosti objektu - větší výměra				1,02
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1638/2024-831

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> ]
700 350	2 415	290	1,04	<b>302,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Město, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Jedná se o obdobné pozemky parc.č. 29/3, 625/4 (zahrada) v obdobné lokalitě, s obdobným využitím, dle UP jsou pozemky umístěné v zastavitelné ploše OS - plochy smíšené obytné, prodej 26.11.2024.			
<b>Pozemek:</b>	572,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3503/2024-801

Cena [Kč] k 11/2024	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> ]
376 376	572	658	1,03	<b>678,00</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 136,- Kč/m<sup>2</sup> až 678,- Kč/m<sup>2</sup>, průměrnou hodnotou je 372,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 372,- Kč/m<sup>2</sup>.

Minimální jednotková porovnávací cena	136 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	372 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	678 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena		<b>372 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku		301,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		111 972,00
ideální podíl	=	* 5,00 / 12,00 46 655,00
prodej podílu (srážka 10%)	=	* 0,90 41 989,50
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>41 990 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Pozemek zemědělský****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Pozemek zemědělský	4 504,50 Kč
---------------------------	-------------

**Pozemek zemědělský**

**Obvyklá cena po zaokrouhlení 5 000 Kč**  
slovy: Pět tisíc Kč

**2. Pozemek zahrady****2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Pozemek zahrady	41 989,50 Kč
------------------------	--------------

**Pozemek zahrady****Obvyklá cena po zaokrouhlení 45 000 Kč**

slovy: Čtyřicet pět tisíc Kč

**Silné stránky**Pozemek zemědělský:

- pozemek vhodný k zemědělské činnosti
- dobrá poloha

Pozemek zahrady:

- umístění v zastavěné části obce
- využití pozemku dané územním plánem

**Slabé stránky**Pozemek zemědělský:

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- pole v lánu

Pozemek zahrady:

- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu
- svažitost pozemku

**Obvyklá cena****50 000 Kč**

slovy: Padesát tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Zemědělský pozemek parc.č. 1457 je umístěný mimo zastavěné území obce využívaný k zemědělským účelům, nevýhodou je umístění pozemku v lánu a podílové spoluvlastnictví, pozemek zahrady parc.č. 506 je umístěný v zastavěné části obce s využitím daným územním plánem, nevýhodou je svažitost pozemku a podílové spoluvlastnictví. Obdobné nemovité věci 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 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 10 %.

**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):.

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
  - b) 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. 311 pro k.ú. Osoblaha ze dne 14.7.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 8.9.2025.

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 – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 na pozemcích parc.č. 506, 1457 v k.ú. Osoblaha, obci Osoblaha, okrese Bruntál, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 311, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov 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 8.9.2025, činí po zaokrouhlení 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**50 000 Kč**

slovy: Padesát tisíc Kč

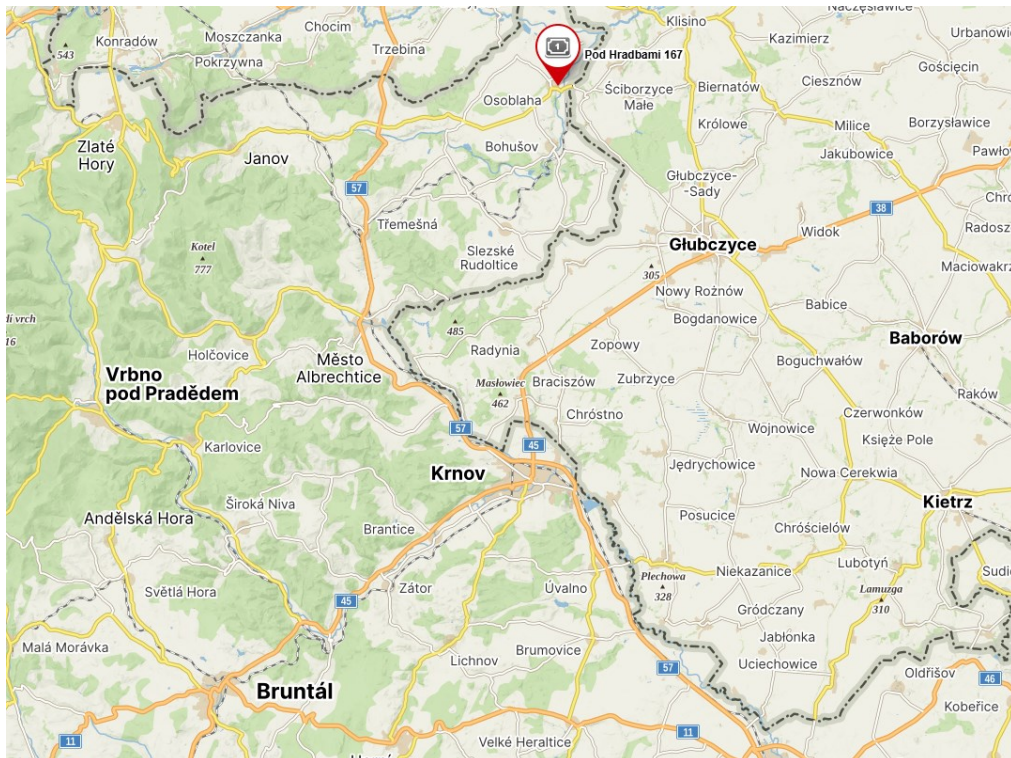
### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrálních map.	2
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	2

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



parc.č. 506



parc.č. 1457

**Fotodokumentace (parc.č. 506)**



**Fotodokumentace (parc.č. 1457)**



## LV č. 311

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2025 16:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 5268/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr.Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597716 Osoblaha  
 Kat.území: 713295 Osoblaha List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
MAWIAN Trade s.r.o., Rokycanova 823/3, Židenice, 61500 Brno	29282004	5/12
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	04817320	7/12

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
506	301	zahrada		zemědělský půdní fond
1457	462	orná půda		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

*Povinnost k*

MAWIAN Trade s.r.o., Rokycanova 823/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 29282004

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 EX-2792/2023 - 10 ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2025 16:39:02. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Domažlice

Z-1971/2025-401

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 5/12

*Povinnost k*

MAWIAN Trade s.r.o., Rokycanova 823/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 29282004  
 Parcela: 1457, Parcela: 506

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, EÚ Brno-venkov 137 EX-2792/2023 -57 ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 16:31:02. Zápis proveden dne 26.06.2025; uloženo na prac. Krnov

Z-1627/2025-831

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

*Povinnost k*

MAWIAN Trade s.r.o., Rokycanova 823/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 29282004

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Petr Kocián 137 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.  
 strana 1

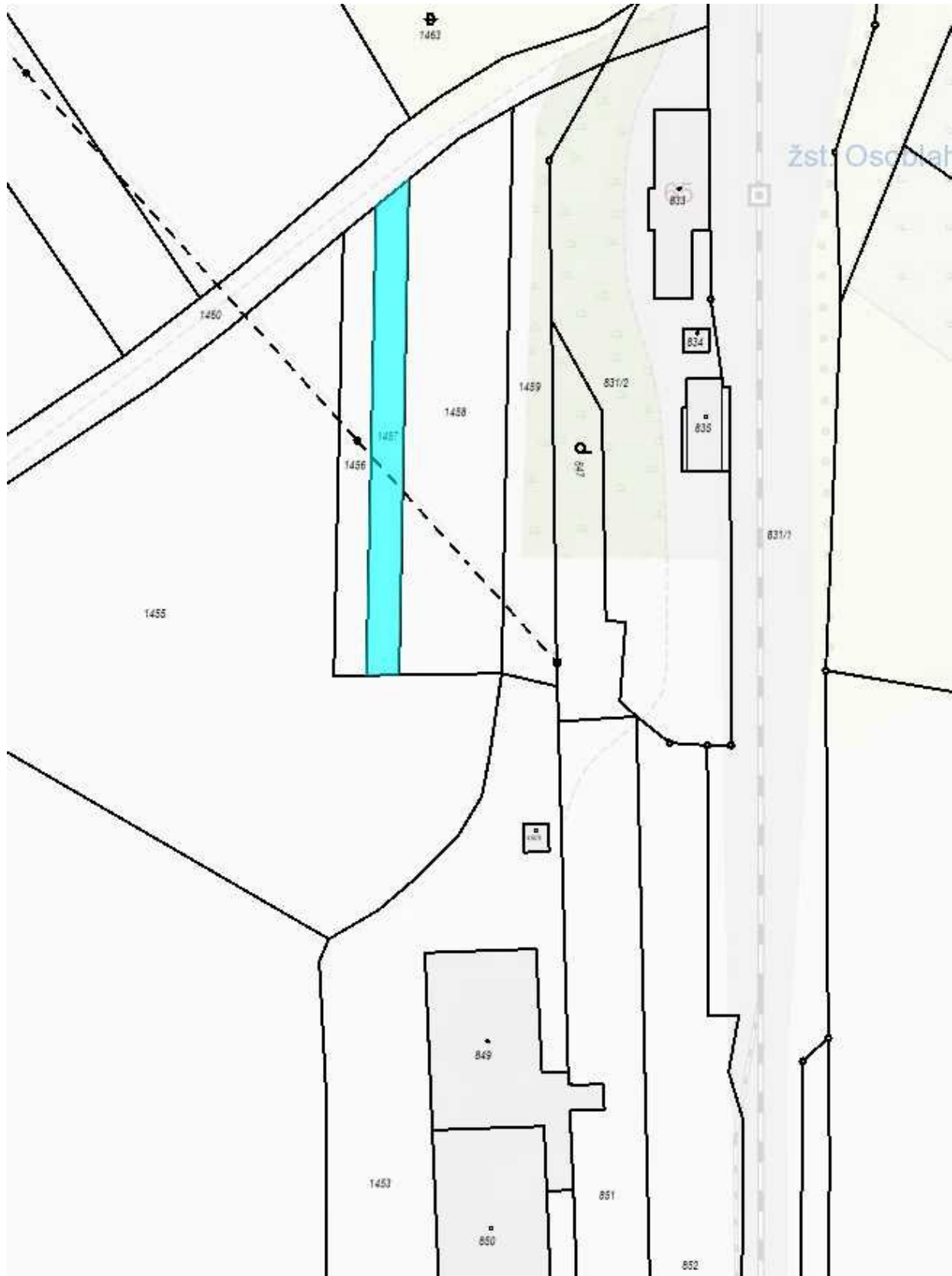




Kopie katastrálních map



parc.č. 506



parc.č. 1457

## Dodejka

13.08.25 11:32

Datové schránky



Datová schránka: 55qtffhk, Ing. Tomáš Chalupa  
Uživatel: Tomáš Chalupa

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Pozvánka k místnímu šetření  
**ID zprávy:** 1564213268  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 13. 8. 2025 v 11:32:55

**Adresát:** MAWIAN Trade s.r.o., Rokycanova 823/3, Židenice, 61500 Brno, CZ  
**ID schránky:** cvy3w87  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

## Přílohy:

pozvánka.jpg (283,08 kB)

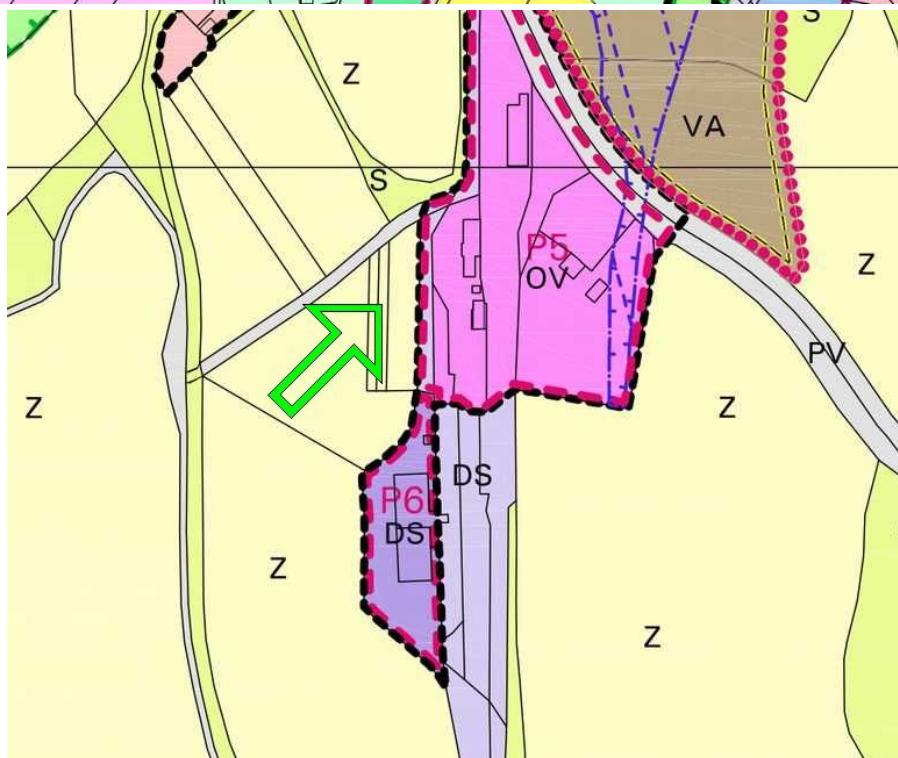
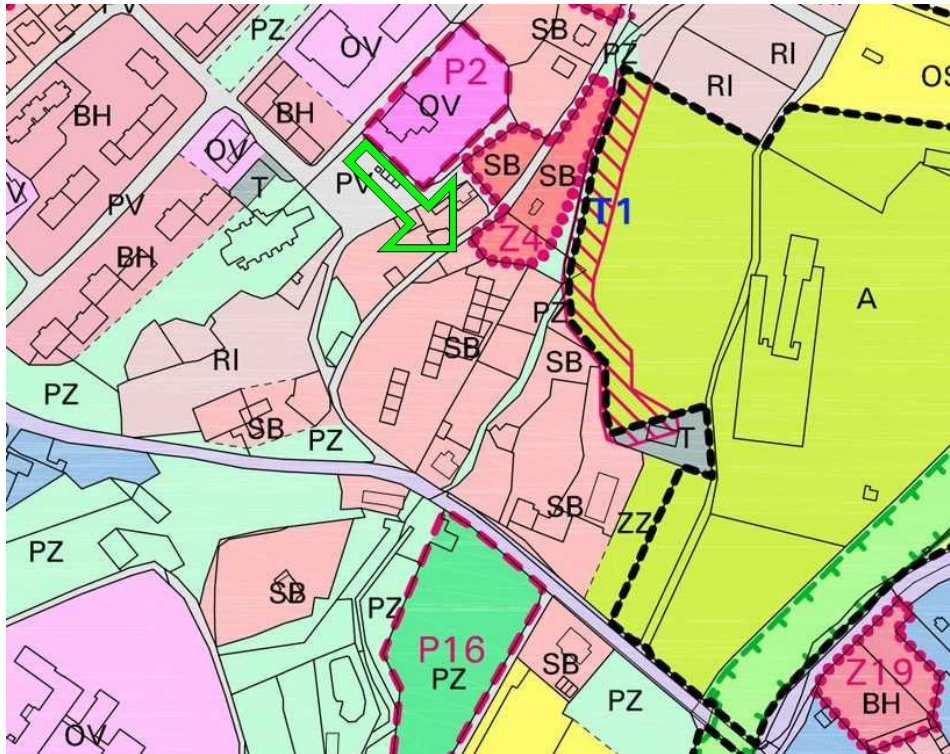
## Události zprávy:

13. 8. 2025 v 11:32:55 EV0: Datová zpráva byla podána.  
13. 8. 2025 v 11:32:55 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

<https://www.mojedatovaschranka.cz/portal/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1564213268&XCSRF=8feba75e8db1ccb750134fbce2e956d>

1/1

Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ PLOCHY:
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
SB	SB		SMÍŠENÉ OBYTNÉ
BH	BH		BYDLNÍ HROMADNÉ
OV	OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ–HŘBITOV
OS			OBČANSKÉ VYBAVENÍ–TĚLOVÝCHOVA A SPORT
PV	PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ –KOMUNIKAČNÍ PROSTORY
PZ	PZ		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ –VEŘEJNÁ ZELENĚ
SV			SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
V			ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
	VA	VA	ZEMĚDĚLSKÁ A POTRAVINÁŘSKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
DS	DS		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA–SILNICE A ŽELEZNICE
T			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
RI	RI		REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
ZZ			ZAHRADY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**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. faktura 88/2025.

**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 057956/2025.

V Brně 22.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.