# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 072372/2025

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



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění chaty č.e. 3 Komora pro exekuční řízení č.j. 164 EX 2329/23.

| **Znalec:** | **Znalecká společnost s.r.o.** |
|---|---|
| Adresa: | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

| **Zadavatel:** | **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Olomouc, Mgr. Jan Svoboda, soudní exekutor** |
|---|---|
| Adresa: | Rokycanova 19, 779 00 Olomouc |

**Počet stran:** 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 07.11.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 07.11.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 124 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 3 Komora, způsob využití: rod.rekr, pozemku parc. č. 128/3 (zahrada) a pozemku parc. č. 129/2 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Komora, obec Holčovice, část obce Komora, okres Bruntál, zapsáno na LV 21.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.10.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]*“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.9.2025 pod č.j. 164 EX 2329/23-100,

- vyrozumění o ohledání nemovitosti ze dne 18.9.2025,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění

skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.10.2025,

- list vlastnictví č. 21 ze dne 11.9.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.9.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 12.9.2025,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1112/2025-831. Podání k okamžiku 19.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1487/2025-831. Podání k okamžiku 30.6.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1055/2024-831. Podání k okamžiku 9.5.20254, spárovaný s databází mapio.cz,

- darovací smlouva se zřízením věcného břemene doživotního a bezplatného práva bydlení a užívání ve prospěch Binar Pavel (V-1493/2018-831) ze dne 26.4.2018.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje: | kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Holčovice, k.ú. Komora |
| Adresa nemovité věci: | Komora č.e. 3, 793 71 Holčovice - Komora |

### Místopis

Obec Komora se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Bruntál. Obec je částí obce Holčovice. Nachází se cca 8 km západně od města Město Albrechtice, cca 19 km severně od města Bruntál, cca 20 km jihovýchodně od města Jeseník a cca 8 km severovýchodně od města Vrbno pod Pradědem. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a nulovou nabídkou občanského vybavení, základní občanská vybavenost se nachází v obci Holčovice, které je součástí. Ze vzdělávacích zařízení se zde nachází mateřská a základní (1. stupeň) škola. Zdravotní péče je zajištěna v městě Město Albrechtice. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě se smíšeným zbožím - COOP. V obci se dále nachází pošta a restaurace. Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové a rekreační oblasti obce Holčovice - Komora č.e. 3 v klidné lokalitě. Zastávka autobusu „Holčovice, Komora" se nachází cca 560 m od oceňované nemovité věci.

### 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 - ostatní | | |
| Přístup k pozemku | ☐ zpevněná komunikace | | ☒ nezpevněná komunikace | | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc. č. 586/3 | Obec Holčovice, č. p. 44, 79371 Holčovice |

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepenou chatu s půdou č.e. 3 Komora. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Střecha je opatřena komínem, jsou zde žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do chaty jsou dřevěné prosklené. Okna chaty jsou částečně plastová a částečně dřevěná dvojitá. Fasáda chaty není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Na pozemku je studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 124 stojí stavba rod. rekr č.e. 3 Komora. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 32 $m^2$. Pozemek je celý zastavěný stavbou. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 129/2 (trvalý trvaní porost) o výměře 336 $m^2$ a pozemek parc. č. 128/3 (zahrada) o výměře 625 $m^2$, společně tvoří jeden funkční celek. Na pozemku se nachází skleník a kamenné kolny. Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Není oplocený a je přístupný přes pozemek parc. č. 586/3 ve vlastnickém právu Obec Holčovice, č. p. 44, 79371 Holčovice.

Součástí nemovité věci je IS a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci jsou kolny a skleník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena byla zjištěna. Věcné břemeno užívání - spočívající v právu doživotního a bezplatného užívání nemovitosti ve prospěch Binar Pavel na základě darovací smlouvy V-1493/2018-831 ze dne 26.4.2018.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 15.10.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## 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 |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |

| **Věcná břemena a obdobná zatížení:** | |
|---|---|
| ANO | Věcné břemeno doživotního užívání |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Věcné břemeno užívání - spočívající v právu doživotního a bezplatného užívání nemovitosti ve prospěch Binar Pavel na základě darovací smlouvy V-1493/2018-831 ze dne 26.4.2018. | |

| **Ostatní rizika:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. | |

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinná rekreace,
- lokalita: Komora - Holčovice a okolí 10 km.

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Chata č.e. 3 Holčovice - Komora

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Zastavěná plocha:** | 32,00 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 993,00 $m^2$ |

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

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Rodinná rekrace Holčovice**
**Lokalita:** č.ev. 16, 79371
**Popis:** Realizovaný prodej rekreačního objektu. Jedná se o samostatně stojící chatu se sedlovou střechou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 737 $m^2$. Zastavěná plocha nemovité věci je 63 $m^2$. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.
**Pozemek:** 737,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 63,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,75 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,95 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,02 |



Zdroj: realizovaný prodej z 19.5.2025 (V-1112/2025-831)

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 2 800 000 Kč | 0,73 | **2 044 000 Kč** |

**Název:** **Rodinná rekrace Holčovice**
**Lokalita:** Spálené 247, 79371
**Popis:** Realizovaný prodej rekreačního objektu. Jedná se o samostatně stojící, přízemní chatu se sedlovou střechou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 405 $m^2$. Zastavěná plocha nemovité věci je 71 $m^2$. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.
**Pozemek:** 405,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 71,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,70 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku | 1,05 |



Zdroj: realizovaný prodej z 30.6.2025 (V-1487/2025-831)

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 4 130 000 Kč | 0,50 | **2 065 000 Kč** |

**Název:** **Rodinná rekrace Holčovice**
**Lokalita:** č.ev. 3, 79371 Holčovice
**Popis:** Prodej chalupy obec Holčovice V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme ke koupi zděný rekreační dům s částečným podsklepením v podhůří Jeseníků Holčovice č. ev.3. s pozemkem 5661 m2. Umístění domu je v klidné části obce u lesa. Tento dům

je krytý sedlovou střechou a postavený okolo roku 1971. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2015. Je postaven na kamenných základech bývalé stodoly. Nosné konstrukce objektu i příčky jsou provedeny z části z kamene a z části z pálených cihel. Obvodové zdivo standardní tloušťky 50cm. Strop je dřevěný s rovným podhledem. Střecha je s dřevěnou vazníkovou konstrukcí krovu a krytinou z plechových pásů. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Objekt je s kontaktní vápennou fasádou. Vnější obklady nejsou provedeny. Vnitřní obklady v kuchyni a v hygienickém zázemí. Schodiště dřevěné. Dveře hladké náplňové. Okna dřevěná jednoduchá. Podlahy v pokojích a v kuchyni PVC, v ostatních prostorách je keramická dlažba nebo betonový povrch s koberci. Vytápění lokální na tuhá paliva v kombinaci s elektrickými přímotopy. Elektroinstalace světelná i motorová. Bleskosvod není instalován. V objektu chybí standardní rozvod studené a teplé vody. Voda se donáší ručně s přilehlé studny vzdálené cca 25 m. Plyn není připojen. Kanalizace splaškové vody svedena do septiku. V kuchyni je základní vybavení nábytkem včetně kachlových kamen. WC splachovací. Dispoziční řešení: 1. PP - sklepní a skladové prostory; 1. NP - kuchyně, pokoj, WC, schodiště ;Podkroví - 4 pokoj, chodba. V 1. NP je ze vstupní haly vstup do předsíně, dále nalevo do komory a WC a kuchyně. Napravo z haly je vstup do obývacího pokoje. Ve vstupní hale je schodiště do 2. NP. Zde je přístupná chodba a z ní je vstup do 4 pokojů po stranách. Dispozičně je dům řešen jako 5+1. K domu náleží pozemek nepravidelného tvaru, svahovitý. Zahrada je částečně udržovaná se vzrostlými stromy a okrasnými rostlinami. Kolem domu jsou provedeny zpevněné plochy a opěrné zdi. Pozemek není oplocen. Příslušenstvím stavby je hospodářská budova stojící mimo rodinný dům, která není zapsána v KN.

**Pozemek:** 5 661,00 m$^2$
**Zastavěná plocha:** 106,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,10 |
| K2 Velikosti objektu | 0,70 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 0,85 |



Zdroj: realizovaný prodej z 9.5.2024 (V-1055/2024-831)

| **Cena** | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
|---|---|---|
| 2 690 000 Kč | 0,56 | **1 506 400 Kč** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 506 400 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 871 800 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 065 000 Kč/ks |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **1 871 800 Kč/ks** |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 871 800 Kč** |

## 2. Věcná břemena

**2.1. Věcné břemeno dle LV**

Věcné břemeno užívání - spočívající v právu doživotního a bezplatného užívání nemovitosti ve prospěch Binar Pavel (RČ: 460707/433) na základě darovací smlouvy V-1493/2018-831 ze dne 26.4.2018.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 79 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

**Obvyklé roční nájemné**

Název

| výměra [$m^2$] | jedn.nájemné [Kč/$m^2$] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| 0,00 $m^2$ | 0,- | 48 000,- | 12 000,00 | 36 000,- |

| | | |
|---|---|---|
| Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok] | | 36 000,- |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): | * | 100 % |
| Roční užitek: [Kč] | = | 36 000,- |

Míra kapitalizace: 8,00 %

$CB_U$ = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$
$CB_U$ = 36 000,00 * $((1 + 8{,}0\ \%)^6 - 1) / (8{,}0\ \% * (1 + 8{,}0\ \%)^6)$

**Hodnota věcného břemene činí = 166 423,67 Kč**

**Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých

věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ($JTC_0$) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu $K_c$. Koeficient $K_c$ je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až $K_n$. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Chata č.e. 3 Holčovice - Komora | 1 871 800,- Kč |

**2. Věcná břemena**

| | |
|---|---|
| 2.1. Věcné břemeno dle LV | 166 424,- Kč |

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **1 871 800 Kč** |
| **Věcné břemeno** | **166 424 Kč** |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **1 872 000 Kč** |

slovy: Jeden milion osm set sedmdesát dva tisíc Kč

### Silné stránky

- lokalita.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz/mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

## 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

| | |
|---|---|
| a) vybere zdroj dat | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data | byla provedena |
| c) zpracuje data | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) | byla provedena |
| g) zformuluje závěr | byla provedena |

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka**
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 124 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 3 Komora, způsob využití: rod.rekr, pozemku parc. č. 128/3 (zahrada) a pozemku parc. č. 129/2 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Komora, obec Holčovice, část obce Komora, okres Bruntál, zapsáno na LV 21.

**Odpověď**
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.872.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

**I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- pozemek parc. č. St. 124 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 3 Komora, způsob využití: rod.rekr, pozemek parc. č. 128/3 (zahrada) a pozemek parc. č. 129/2 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Komora, obec Holčovice, část obce Komora, okres Bruntál, zapsáno na LV 21.

**II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- kolny a skleník.

**III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.872.000,- Kč.**

**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- věcné břemeno bylo zjištěno: Věcné břemeno užívání - spočívající v právu doživotního a bezplatného užívání nemovitosti ve prospěch Binar Pavel (RČ: 460707/433) na základě darovací smlouvy V-1493/2018-831 ze dne 26.4.2018. Cenu věcného břemena oceňujeme v objektivní zaokrouhlené výši 165.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.707.000,- Kč.**

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

Nebyly zjištěny.

## SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 21 | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 4 |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072372/2025.

V Praze 07.11.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2025.11.09 16:25:51 +01'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


593/3
129/3
125
128/4
129/2
124
129/1
128/2
128/3
586/3
237/3
158/1
128/6
586/1
128/1
586/12
30
158/2
0
5
10
15
20
25 m


Komorský potok
0
10
20
30
40
50 m


Komora č.e. 3, Holčovice - Komora
Komora
455
0
100
200
300
400
500 m















3














