

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065436/2025- část C

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 734 se stavbou garáže bez čp. vše v k.ú. Dvorce u Bruntálu a obci Dvorce, zapsané na LV č. 75, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184Ex 1819/24-47

OBVYKLÁ CENA	70 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.8.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 25.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.8.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 75
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 22.8.2025. Povinný Ondřej Gábor byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, zásilka byla vhozena do schránky dne 14.8.2025. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Cenové údaje zobchodovaných pozemků - V-2202/2023-801, V-2151/2025-801, V-171/2024-801
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184Ex 1819/24-47
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- | | |
|---|--|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v

aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v oceňovaném k.ú. Dvorce se zobchodovaly 4 pozemky se stavbou garáže. Ze získaných vzorků byly použity 3 do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Dvorce, k.ú. Dvorce u Bruntálu
Adresa nemovité věci: Olomoucká, 793 68 Dvorce

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 75:

Vlastnické právo
Gábor Ondrej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk

Dokumentace a skutečnost

Původní stavební dokumentace se nedochovala, dle použitého materiálu a dle provedení usuzují na r. výstavby okolo 1980. Stavba je ke dni ocenění ve výrazně zhoršeném technickém stavu, jsou patrné staticky narušené obvodové zdi.

Místopis

Obec Dvorce se nachází v okrese Bruntál v Moravskoslezském kraji. Žije zde přibližně 1 200 obyvatel. Části obce Dvorce (k. ú. Dvorce u Bruntálu) a Rejchartice (k. ú. Rejchartice).

Situace

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

Přístup přes pozemky

2667/2

Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc, pozemek se stavbou garáže bez čp., je situovaná v širším centru obce Dvorce, v okolní zástavbě staveb pro bydlení, v blízkosti náměstí s rozšířenou občanskou vybaveností, v místě se nachází obecní úřad, MŠ, ZŠ, ZUŠ, obchody, lékárna, dětské hřiště, sportoviště, pošta. Nemovitá věc je přístupná přes travnatou plochu na pozemku p.č. 2786/32 ve vlastnictví obce, z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2667/2. Do stavby není zavedené elektro.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: <i>Vlastnické právo</i>	
<i>Gábor Ondrej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk</i>	

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Gábor Ondrej

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: <i>Stavba není ke dni ocenění užívána nachází se ve výrazně zhoršeném technickém stavu, bez prováděné údržby.</i>	

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 734 je zastavěn stavbou garáže bez čp. Území je z části zainvestováno, pozemek je přístupný z veřejné komunikace, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Zastavitelný pozemek, p.č.: 267				
Lokalita: Dvorce				
Popis: Pozemek p.č. 267 zobchodován smlouvou kupní v řízení V-3111/2024-801				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
520 000	1 150	452,17	1,00	452,17



Minimální jednotková porovnávací cena	452,17 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	452,17 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	452,17 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 400-600,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD indikována ve výši 450,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	734	25	450,00		11 250
Celková výměra pozemků		25	Hodnota pozemků celkem		11 250

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba garáže bez čp.

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba garáže bez čp. je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, zastřešená plochou střechou.

Objekt je založen na smíšených základech, bez provedené hydroizolace, svislé konstrukce jsou převážně zděné z cihel, střecha plochá, klempířské konstrukce jednoduché, fasáda převážně poškozená, vrata plechová dvoukřídlá.

Stavebně technický stav:

Původní stavební dokumentace se nedochovala, dle použitého materiálu a dle provedení usuzují na r. výstavby okolo 1980. Stavba je ke dni ocenění ve výrazně zhoršeném technickém stavu, jsou patrné staticky narušené obvodové zdi.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1. NP				
Výčet místností:				
užitná plocha	plocha	koef	užitná plocha	
	22,50 m ²	1,00	22,50 m ²	
				22,50 m²
				22,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	25,00	2,50 m
	25,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (25)*(3,1+0,3) =	85,00
Obestavěný prostor - celkem:		85,00 m³

Jednotková cena	2 500 Kč/m ³
Množství	85,00 m ³
Reprodukční cena	212 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	13 175	14 663	6,90
2. Obvodové stěny	30,10	63 963	71 145	33,48
3. Stropy	26,20	55 675	61 923	29,14
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	12 113	13 473	6,34
6. Klempířské konstrukce	2,90	6 163	6 864	3,23
7. Úpravy povrchů	4,80	10 200	11 348	5,34
8. Dveře	2,70	5 738	0	0,00
9. Okna	1,40	2 975	0	0,00
10. Vrata	6,80	14 450	16 065	7,56
11. Podlahy	7,20	15 300	17 021	8,01
12. Elektroinstalace	6,00	12 750	0	0,00
Upravená reprodukční cena			212 500 Kč	
Množství			85,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	25
Užitná plocha (UP)	[m ²]	23
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	85,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	212 500
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	71,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	60 775

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba garáže ve zhoršeném technickém stavu, situovaná v centru obce, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	22,50 m ²
Obestavěný prostor:	85,00 m ³
Zastavěná plocha:	25,00 m ²
Výměra pozemku:	25,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž
Lokalita:	Dvorce
Popis:	Pozemek st.p.č. 753 se stavbou samostatně stojící garáže bez čp. zobchodovaný

smlouvou kupní v řízení V-171/2024-801

Užitná plocha: 28,00 m²

Zastavěná plocha: 31,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,01

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
80 000	28,00	2 857	0,91	2 600

Název: Garáž

Lokalita: Dvorce

Popis: Pozemek st.p.č. 693 se stavbou samostatně stojící garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2151/2025-801

Užitná plocha: 23,00 m²

Zastavěná plocha: 26,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
120 000	23,00	5 217	0,80	4 174

Název: Garáž

Lokalita: Dvorce

Popis: Pozemek st.p.č. 626 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2202/2023-801

Užitná plocha: 28,00 m²

Zastavěná plocha: 30,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,01

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,80



Zdroj: www.cuzk.cz

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
80 000	28,00	2 857	0,81	2 314

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 2300 - 4200,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 314 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 029 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 174 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	70 000 Kč
Jednotková cena	3 111 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	70 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	70 000 Kč
Reprodukční hodnota	212 500 Kč
Věcná hodnota	72 025 Kč
z toho hodnota pozemku	11 250 Kč

Obvyklá cena	70 000 Kč
slovy: Sedmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Lokalita s dostupnou občanskou vybaveností, v blízkosti náměstí

Slabé stránky

Zhoršený technický stav garáže, staticky narušené obvodové zdi

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku se stavbou garáže ve zhoršeném technickém stavu, v širším centru obce Dvorce, v lokalitě s rozšířenou občanskou vybaveností, s dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka téměř vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitých zapsaných na části LV č. 75, zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí a dožitých zpevněných plochách	70000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství**
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci**
- práv a závad s nemovitou věcí spojených**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - pozemek st.p.č. 734 se stavbou garáže bez čp. vše v k.ú. Dvorce u Bruntálu a obci Dvorce, zapsané na LV č. 75, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál ; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena

70 000 Kč

slovy: Sedmdesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka	2
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2025 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1819/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597317 Dvorce

Kat.území: 633879 Dvorce u Bruntálu

List vlastnictví: 75

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gábor Ondřej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 321	161	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 177, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321				
St. 365	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 142, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 365				
St. 734	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 734				
275	162	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 18

Povinnost k

Gábor Ondřej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 9, Svoboda Ondřej, Mgr. - soudní exekutor 184 EX-1819/2024 -8 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 09:06:24. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-3655/2024-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Gábor Ondřej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk,
RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 321, Parcela: St. 365, Parcela: St. 734, Parcela: 275

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9, Svoboda Ondřej, Mgr. - soudní exekutor 184 EX-1819/2024 -19 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 09:06:24. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Bruntál

Z-3655/2024-801

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 08.04.2025 08:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597317 Dvorce

Kat.území: 633879 Dvorce u Bruntálu

List vlastnictví: 75

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 29.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2016 08:34:27. Zápis proveden dne 24.05.2016.

Pro: Gábor Ondrej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk

V-1536/2016-801

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 17.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2017 11:36:28. Zápis proveden dne 07.06.2017.

Pro: Gábor Ondrej, Olomoucká 1280/18, 78501 Šternberk

V-1762/2017-801

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
275	85014	162

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.04.2025 09:03:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

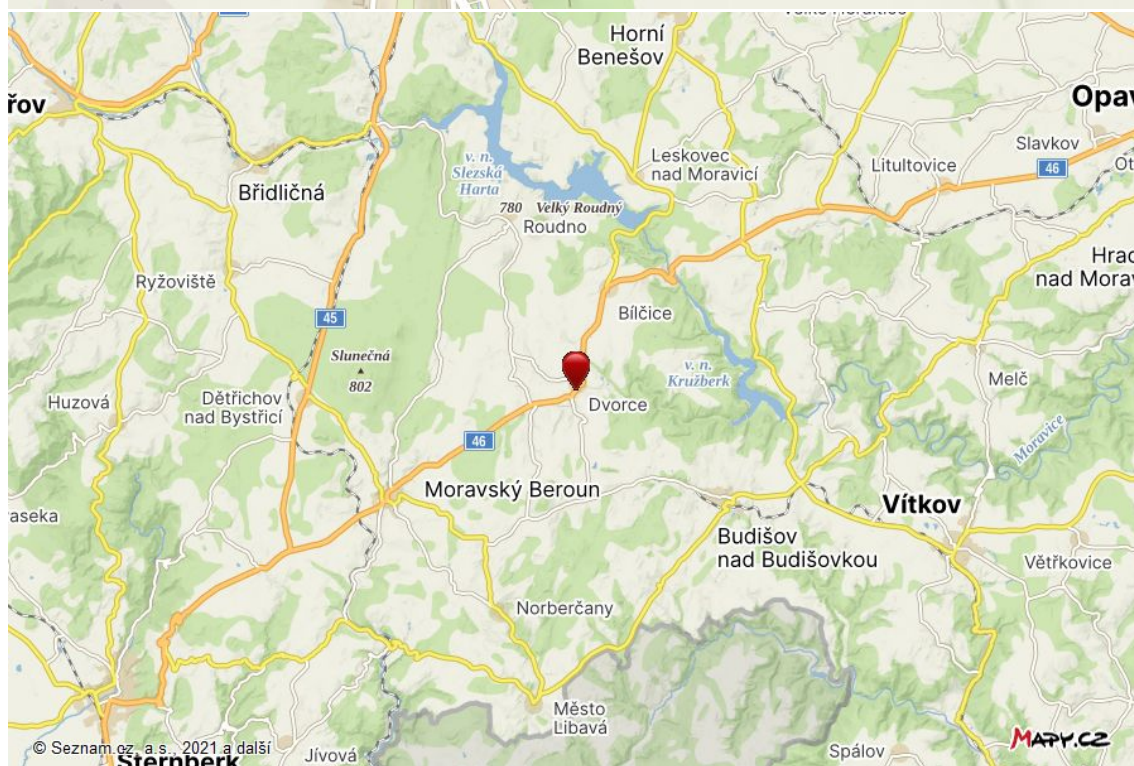
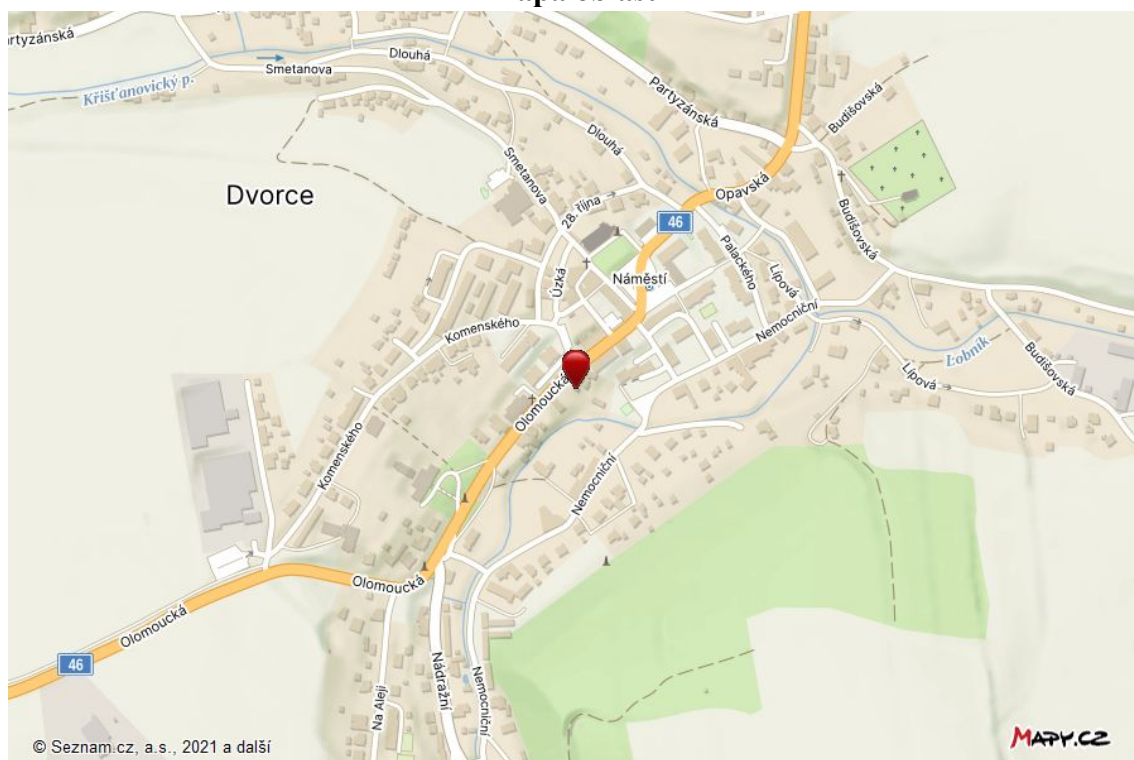
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1819/24-47

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Olomouci dne 06.11.2024 pod č.j. 51 EXE 4730/2024-9, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 16 C 107/2024-61, který vydal Okresní soud v Olomouci dne 30.05.2024 a který se stal pravomocným dne 24.07.2024 a vykonatelným dne 30.07.2024, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336
proti povinnému: ONDREJ GÁBOR, Olomoucká 1280/18, 78501, Šternberk, nar.10.03.1957, IČ 01972545

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 11 826,74 Kč s příslušenstvím rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597317 Dvorce

Kat.území: 633879 Dvorce u Bruntálu

List vlastnictví: 75

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

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 321	161	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 177, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321				
St. 365	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 142, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 365				
St. 734	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 734				
275	162	zahrad		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odeprít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2024006460), a znalci spolu s exekucí příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 5.8.2025
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej
Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=cz, 2.5.4.97=RTRCZ,
72694041,O=Mgr. Ondřej
Svoboda, OU=1,CN=Mgr. Ondřej
Svoboda, SURNAME=Svoboda, GIVEN
NAME=Ondřej, SERIALNUMBER=P40061
6
SN: 23522278
Datum: 5.8.2025 22:17

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

ONDREJ GÁBOR, Olomoucká 1280/18, 78501, Šternberk, nar. 10.03.1957, IČ 01972545

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: 184 EX 1819/24-47 ze dne 5.8.2025 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597317 Dvorce
Kat.území: 633879 Dvorce u Bruntálu List vlastnictví: 75
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 321	161	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 177, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321				
St. 365	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dvorce, č.p. 142, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 365				
St. 734	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 734				
275	162	zahradní		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

22.8.2025 od 9:00 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 142 a následně čp. 177

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 12.8.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

- 23 -

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250087.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065436/2025- část C.

V Trutnově 25.8.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.