

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 74494/2025

(označení 8803-542/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 92, pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je jiná stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, a pozemků parc.č. 940, 941, 942, 956, 957, 958, 959 a 1257 (LV č. 153), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jirí Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00808/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 2.10.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 22 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 22.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkou a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 153 pro k.ú. Horní Hoštice ze dne 18.9.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00808/24-052 o ustanovení znalce ze dne 18.9.2025.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 2.10.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil a neumožnil (nezajistil) znalci prohlídku interiérů objektů. Další informace znalci poskytl údajný zaměstnanec firmy AGROWALL Group s.r.o., který se znalci nepředstavil, neumožnil znalci prohlídku nemovitostí, se sdělením, že je pouze zaměstnanec a nemá oprávnění pouštět nikoho do objektu.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (zemědělské usedlosti a zemědělské pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 153 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
AGROWALL Group s.r.o., Horní Hoštice 92, 79070 Javorník	

Omezení vlastnického práva:

- zákaz zcizení a zatížení u pozemků parc.č. St. 129, St. 131, 956, 957, 958, 959 a 1257
- zástavní právo smluvní u pozemků parc.č. St. 129, St. 131, 956, 957, 958, 959 a 1257
- nejsou evidována žádná omezení u pozemků parc.č. 940, 941 a 942
- věcné břemeno užívání k pozemkům parc.č. 957 a 958

Jiné zápisy

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke všem pozemkům na LV č. 153
- zahájení exekuce ke všem pozemkům na LV č. 153
- závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého k pozemkům parc.č. St. 129, St. 131, 956, 957, 958, 959 a 1257
- závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh k pozemkům parc.č. St. 129, St. 131, 956, 957, 958, 959 a 1257

Na LV č. 153 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno u pozemků parc.č. 957 a 958:

o Věcné břemeno užívání

části pozemků dle gpl. č. 51-51/2006, spočívající v právu umístění vedení NN a dvou stožárů, právu vstupu a vjezdu za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby rozvodných zařízení, v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 957, Parcela: 958

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2006.

V-2221/2006-811

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-4994/2010-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

Celkový popis nemovité věci

Pro účely ocenění znalec rozdělil nemovité věci do dvou částí:

- a) funkční celek pozemků parc.č. St. 129, St. 131, 956, 957, 958, 959 a 1257, včetně staveb, součástí a příslušenství (část LV č. 153)
- b) pozemky parc.č. 940, 941 a 942 (část LV č. 153)

a) popis funkčního celku - pozemky se stavbami a příslušenstvím

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 92, stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: Horní Hoštice 92, Javorník – Horní Hoštice
Okres: Jeseník
Obec: Javorník
Katastrální území: Horní Hoštice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jeseník, ve městě Javorník, části Horní Hoštice, cca 800 m od zastávky autobusu „Javorník, Horní Hoštice, rozc.“, poblíž státní hranice s Polskem, na samotě. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 949 (ve vlastnictví města Javorník). Ve městě Javorník je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, v okolí nemovité věci není k dispozici žádná občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Jeseník, ve vzdálenosti cca 33 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 92, pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je jiná stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, a pozemků parc.č. 956, 957, 958, 959 a 1257 (část LV č. 153), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí nemovité věci není v pěším dosahu žádná občanská vybavenost
- nutnost dalších investic na rekonstrukci a modernizaci objektů

Popis

A) pozemky

Výčet dotčených pozemků na části LV č. 153:

Parc.č. St. 129	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	355 m ²
Parc.č. St. 131	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	105 m ²
Parc.č. 956	druhu zahrada	o výměře	607 m ²
Parc.č. 957	druhu zahrada	o výměře	322 m ²
Parc.č. 958	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	1 621 m ²
Parc.č. 959	druhu zahrada	o výměře	1 344 m ²
Parc.č. 1257	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	108 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 92, se stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 3, vedlejší stavbou, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou svažité a nachází se na nich rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, vedlejší stavba, skleník, unimobuňka, plechový sklad, kotec, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 4 462 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 92, součást pozemku parc.č. St. 129

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, se 2.NP a půdními prostory pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová se střešní krytinou z osinkocementových šablon. Fasádní omítky chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou instalována plastová. Vytápění je lokální, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena. Voda je zajištěna ze studny. V objektu proběhla částečná rekonstrukce interiéru. Ostatní nebylo možno zjistit.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením stavby.

Stavba je napojena na IS: elektro. Ostatní nebylo možno zjistit.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	150	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha domu činí dle KN 150 m², celková užitná plocha objektu činí cca 225 m².

- Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, součást pozemku parc.č. St. 131

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou chatu, s 1.NP a podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová se střešní krytinou z 1/2 plechovou a z 1/2 z osinkocementových šablon. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou instalována plastová. Vytápění lokální na tuhá paliva. V objektu proběhla částečná rekonstrukce interiéru. Ostatní nebylo možno zjistit. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je brána ze studny v domě.

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	0	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m ²]:	67	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Nezjištěno
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha stavby činí dle KN 67 m², celková užitná plocha činí cca 110 m².

Celková užitná plocha v hlavních stavbách činí cca 335 m².

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (elektro), skleník, unimobuňka, plechový sklad a kotec

- vedlejší stavba (kůlna)

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní kůlnu, je dřevěné konstrukce, s pultovou střechou, se střešní krytinou plechovou.

- trvalé porosty

na pozemcích ve funkčním celku se nachází stromy a keře, pěstebně neupravované, neudržované

- dvě kopané studny

Dle sdělení zaměstnance firmy AGROWALL Group s.r.o. se v každém domě nachází kopaná studna (nebylo možno ověřit).

b) popis pozemků na části LV č. 153

Název nemovité věci: Pozemky parc.č. 940, 941 a 942
 Okres: Jeseník
 Obec: Javorník
 Katastrální území: Horní Hoštice

Oceňované pozemky se nachází jižně od rodinného domu č.p. 92. Pozemky parc.č. 940 a 941 jsou dle územního plánu zařazeny v plochách NZt – plochy zemědělské (trvalý travní porost) a pozemek parc.č. 942 v plochách NSp – plochy smíšené nezastavěného území (přírodní), viz. obrázek č. 1.

Obrázek č. 1: Výřez územního plánu



NSp PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití, dále i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.	
Přípustné využití	související dopravní infrastruktura a technická infrastruktura účelové komunikace, polní cesty, cyklistické stezky, běžecké tratě rozptýlená zeleň, meze, remízky, terasy vyhlídky, rozhledny, drobné sakrální stavby, naučné stezky apod rekreační využití, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území oplocení pozemků pro pastvu dobytka zalesňování a zatravnění pozemků
Podmínečně přípustné využití	odpočinkové plochy, rekreační louky, běžecké tratě
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	jakákoliv výše neuvedené nová výstavba stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
Prostorové uspořádání	Účelové stavby řešit v charakteru a měřítku úměrném pro zachování krajinného rázu

NZt PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY Hlavní využití Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu – trvalých travních porostů (TTP), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky TTP jsou samostatně vymezeny především pro jejich protierozní a protipovodňové využití.	
Přípustné využití	pozemky zemědělského půdního fondu – trvalý travní porost stavby nezbytné pro obhospodařování, pastevectví (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek apod.) zařízení a jiná opatření pro zemědělství změny kultur z orné na trvalé travní porosty
Podmínečně přípustné využití	účelové komunikace, polní cesty, cyklistické stezky, běžecké tratě související dopravní infrastruktura a technická infrastruktura rozptýlená zeleň, meze, remízky, terasy zalesnění svažitých pozemků, pozemků nízkých bonit a ohrožených vodní erozí a sesuvy, zanáletovaných pozemků změny druhu pozemků na zahrady oplocení zahrad drobné vodní plochy pomníky, sochy, odpočinkové plochy
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	výstavba objektů nesouvisejících s užíváním pozemků stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
Prostorové uspořádání	Účelové stavby řešit v charakteru a měřítku úměrném pro zachování krajinného rázu

Popis

Výčet oceňovaných pozemků na části LV č. 153:

Parc.č. 940	druhu trvalý travní porost	o výměře 377 m ²
Parc.č. 941	druhu trvalý travní porost	o výměře 716 m ²
Parc.č. 942	druhu ostatní plocha, neplodná půda	o výměře 334 m ²

Pozemky tvoří funkční celek, mezi pozemkem parc.č. 940 a 941 s 942 vede účelová komunikace. Pozemky jsou rovinaté. Součástí pozemku parc.č. 942 tvoří trvalý porost. Jedná se o stromy a keře, vzniklé převážně náletem nebo opadem semen, pěstebně neudržované, bez dopadu do ceny obvyklé. Celková výměra pozemků činí 1 427 m².

Dále se na pozemku parc.č. 941 a 942 nachází jiná stavba, nezapsaná a neevidovaná v katastru nemovitostí. Dle sdělení zaměstnance firmy AGROWALL Group s.r.o. tato stavba není součástí pozemku, je ve vlastnictví třetí osoby a není tudíž předmětem tohoto ocenění. Jelikož stavba není zapsaná ani evidovaná v katastru nemovitostí, nebylo možno tuto informaci ověřit.

2. Obsah znaleckého posudku

- I. odhad ceny obvyklé části a)
- II. ocenění věcného břemene na části a)
- III. odhad ceny obvyklé části b)
- IV. výsledky analýzy dat

D. POSUDEK

Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

I) Odhad ceny obvyklé části a)

V současné době se v okolí omezeně obchoduje s obdobnými rodinnými domy (zemědělskými usedlostmi). Nabídka obdobných nemovitých věcí je omezená. V okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 100,- tis. až 2 700,- tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny zde:

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Bernartice 184, Bernartice

Realizovaná cena: 2 152 000,- Kč

Užitná plocha: 227 m²

Výměra pozemků: 2 545 m²

Nabízíme komplex dvou rodinných domů. Jeden dům je obyvatelný, druhý momentálně ne. Na uzavřeném nádvoří je stodola z kamene a dřeva, dále garáže a dílny s klenbovými stropy, sklad dřeva, chlív, kurník. V obyvatelném domě je započatá rekonstrukce. Dům má v některých místnostech klenbové stropy, v suterénu je předsíň, kuchyně s kombinovaným sporákem, kamny na tuhá paliva, obývací pokoj kde jsou krbová kamna, dvě ložnice, spíž, komora. Ve dvou pokojích jsou nově dělané betonové podlahy, jinak je na podlaze dřevěná podlaha a lino, případně žula. V koupelně vana, umyvadlo, prostor na pračku a kumbál na ostatní potřebné věci. Po dřevěných schodech se dostaneme do patra, kde je jeden pokoj a půda. Dům má dřevěná okna, vlastní studny a lze připojit i na řád, obecní kanalizaci, plynová přípojka je. Přístup pěšky po obecní komunikaci, autem po pozemku jiného vlastníka se souhlasem, který máme.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2025

Řízení č. **V-1730/2025-811**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Městys Bílá Voda 40, Bílá Voda – Městys Bílá Voda

Realizovaná cena: 2 250 000,- Kč

Užitná plocha: 214 m²

Plocha pozemku: 3 045 m²

Nabízíme rodinný dům v původním stavu, stáří cca 40 let. Přízemí: sauna, kotelna, předsíň, chodba s klenbou, kuchyň, spíž, koupelna, samostatné WC, 2x pokoj, 2x garáž, dílna a stodola. Patro: 4x pokoj, z toho obývací a jeden pokoj s lodžii, koupelna, samostatné WC, chodba. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva + elektrokotel. Voda obecní vodovod, odpad do jímky. Na zahradě je sběrná studna na vodu pro zahradu. Elektrika-220/380. Pozemek rovinatý, udržovaný s ovocnými stromy a keři.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2025

Řízení č. **V-1855/2025-811**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Horní Hoštice 27, Javorník – Horní Hoštice
Realizovaná cena: 2 740 000,- Kč

Užitná plocha: 270 m²

Plocha pozemku: 2 341 m²

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům s dispozicí 5+1. V 1.NP je kuchyň, koupelna s WC a obývací pokoj s krbem. Z chodby je přístup do dalšího pokoje. Z chodby je také přístup do hospodářské části budovy. V 2.NP je chodba, 3 pokoje, z toho jeden je k dokončení. V roce 2006 došlo k rozsáhlé rekonstrukci, k dokončení je fasáda a úpravy drobnějšího charakteru. Vytápění domu zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva v kombinaci s krbem. Dále je zde bojler pro ohřev vody, ta je zajištěna z vlastní studny. Odpady jsou svedeny do jímky na pozemku. K domu patří rozlehlý pozemek. Na pozemku se nachází i skleník.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č. **V-1350/2024-811**



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3
	Horní Hoštice 92, Javorník - Horní Hoštice	Bernartice 184, Bernartice	Městys Bílá Voda 40, Bílá Voda - Městys Bílá Voda	Horní Hoštice 27, Javorník - Horní Hoštice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	4 462	2 545	3045	2341
užitná plocha v m2 (UP)	335	227	214	270
Realizovaná cena		2 152 000	2 250 000	2 740 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		srp.25	srp.25	čvn.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,05
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 152 000 Kč	2 250 000 Kč	2 877 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		horší	srovnatelný	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,20	1,00	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,25	1,20	1,25
cena za m2 užitné plochy		14 220	12 617	13 319
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,90	0,90	0,95
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	12 269	12 798	11 355	12 653
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 110 098			

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – U realizovaného prodeje č. 3 znalec uplatnil přírážku, protože se jedná o prodej v loňském roce, kdy ceny nemovitých věcí v mezidobí vzrostly.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny porovnávané nemovité věci se nachází v obdobné lokalitě, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Všechny srovnávané nemovité věci mají obdobně rozsáhlé příslušenství, index je roven 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 4 110 098,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 4 110 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene na části a)

Na LV č. 153 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno u pozemků parc.č. 957 a 958:

o Věcné břemeno užívání

části pozemků dle gpl. č. 51-51/2006, spočívající v právu umístění vedení NN a dvou stožárů, právu vstupu a vjezdu za účelem zřízení, provozu, oprav a údržby rozvodných zařízení, v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 957, Parcela: 958

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2006.

V-2221/2006-811

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-4994/2010-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Počet věcných břemen: 1x
Cena věcného břemene: - 10 000,- Kč

Cena věcného břemene činí: - 10 000,- Kč

III) Odhad ceny obvyklé části b)

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca 26,- Kč až 39,- Kč za m² dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny zde:

1) Pozemek zemědělský, k.ú. Javorník-ves, 4 530 m²

Realizovaná cena: 120 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 26,- Kč

Pozemek parc.č. 3425, jedná se o zemědělský pozemek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2024

Řízení č.: V-1060/2024-811

2) Pozemek zemědělský, k.ú. Javorník-ves, 125 538 m²

Realizovaná cena: 4 895 982,- Kč za nemovitost, cena za m²: 39,- Kč

Pozemek parc.č. 3476, jedná se o zemědělský pozemek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: V-414/2024-811

3) Pozemky zemědělské, k.ú. Buková u Bernartic, 78 901 m²

Realizovaná cena: 2 300 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 29,- Kč

Pozemky parc.č. 3/2, 726/1, 894, 1284/2, 1404, 1406, 1412, 1413 a 1414, jedná se o zemědělské pozemky.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2024

Řízení č.: V-2810/2024-811

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab č. 2 : Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	K1	K2	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Javorník-ves	120 000	1,05	4 530	28	1,00	1,00	27,81
pozemek 2	k.ú. Javorník-ves	4 895 982	1,05	125 538	41	1,00	1,00	40,95
pozemek 3	k.ú. Buková u Bernartic	2 300 000	1,05	78 901	31	1,00	1,00	30,61
průměrná indexovaná hodnota								33,12
indexovaná hodnota (zaokrouhlena)								33

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemků určena srovnáním
1 427	33,00	47 091

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * K1 (koeficient lokality) * K2 (koeficient příslušenství) * K3 (objektivizační koeficient) / výměra

Korekce pro datum prodeje – U realizovaných prodejů znalec uplatnil přírážku, protože se jedná o prodeje v loňském roce, kdy ceny půdy meziročně vzrostly.

K1: koeficient lokality – srovnávané nemovité věci jsou umístěny v obdobných lokalitách, index je roven 1

K2: koeficient využití: srovnávané pozemky mají srovnatelné využití, jedná se o zemědělské pozemky, index je roven 1.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 47 091,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 47 000,- Kč

IV) Výsledky analýzy dat

Ocenění části a) funkčního celku staveb a pozemků

pozemek parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 92, pozemek parc.č. St. 131, jehož součástí je jiná stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, a pozemky parc.č. 956, 957, 958, 959 a 1257 (LV č. 153), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník

Cena obvyklá části a) činí 4 110 000,- Kč

Ocenění věcného břemene na části a)

Věcné břemeno na pozemcích parc.č. 957 a 958

Cena věcného břemene činí - 10 000,- Kč

Ocenění části b) pozemky

Pozemek parc.č. 940, 941 a 942, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník

Cena obvyklá části b) činí 47 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 2 100 tis. až 2 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, příp. umístění v lokalitě, ale zejména i technickému stavu, či rozestavěnosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (K1-K4).

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že zemědělské pozemky se v širším okolí zobchodovaly v rozmezí cca 26,- až 39,- Kč/m². Srovnávané realizované převody pozemků jsou obdobného využití, jsou umístěny ve srovnatelných lokalitách.

Cenu obvyklou znalec odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

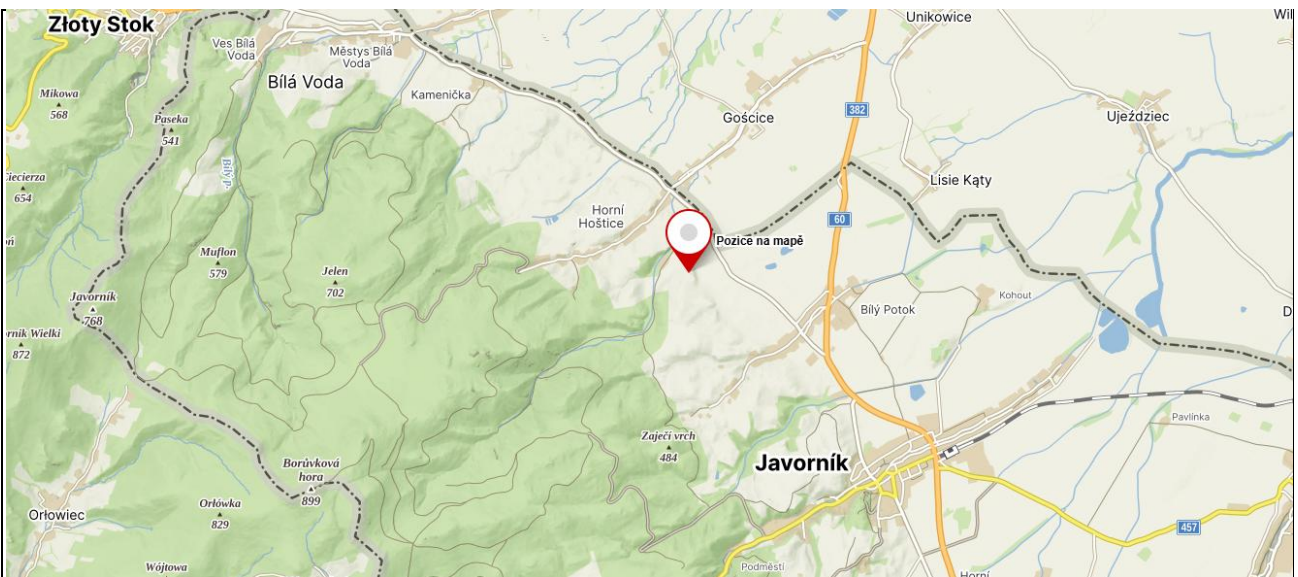
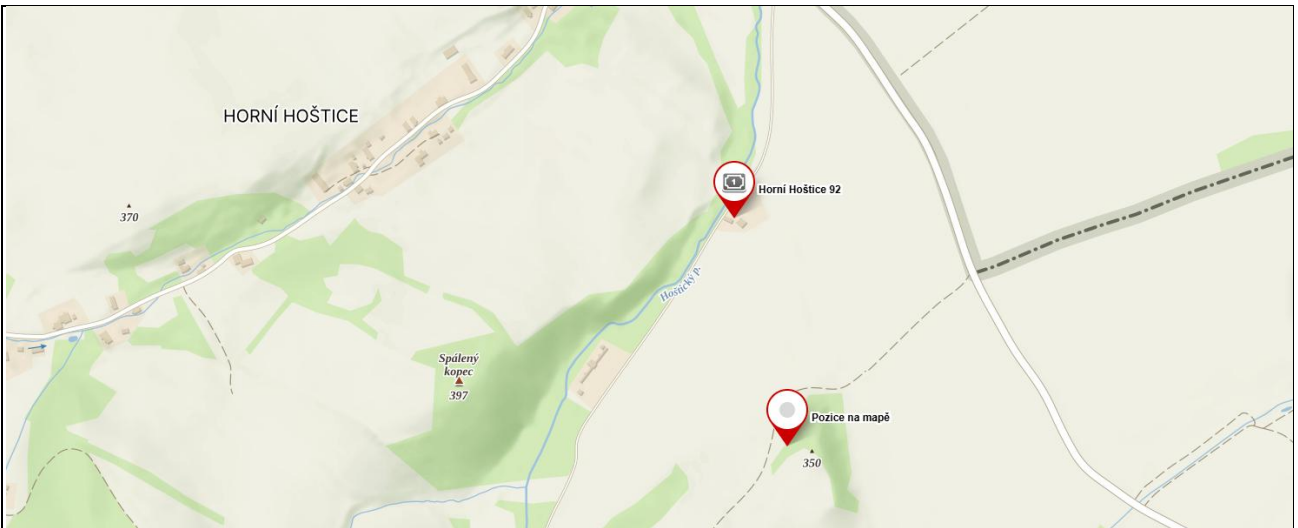
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkou a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 92, pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je jiná stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, a pozemků parc.č. 940, 941, 942, 956, 957, 958, 959 a 1257 (LV č. 153), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník, určuji před zohledněním věcného břemene ve výši

4 157 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-padesát-sedm-tisíc-korun-českých

2) Ocenění věcného břemene v části C LV č. 153 činí

10 000,- Kč

slovy: deset-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 92, pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je jiná stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 3, a pozemků parc.č. 940, 941, 942, 956, 957, 958, 959 a 1257 (LV č. 153), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Hoštice, obci Javorník, okrese Jeseník, určuji po zohlednění věcného břemene ve výši

4 147 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-čtyřicet-sedm-tisíc-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma věcného břemene oceněného v odst. 2.

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či jiné smlouvy zatěžující nemovité věci.

6) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 74494/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 22.10.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava