

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24685/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 66/5 - zahrada a pozemku p.č. 1245/34 - trvalý travní porost, LV 267, vše v k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov.

II) pozemku p.č. 1495/63 - orná půda a pozemku p.č. 1495/79 - orná půda, LV 752, vše v k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov.

III) pozemku p.č. 543/2 - orná půda, pozemku p.č. 543/3 - orná půda a pozemku p.č. 543/4 - orná půda, vše na LV 297, v k.ú. Drahay, obec Drahay, okres Prostějov.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674  
DIČ: CZ 8310214935

**Číslo jednací zadavatele:**

203 Ex 21062/09-289

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5.1.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 13.1.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21062/09-289**, byla přiřazena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 66/5** - zahrada a pozemku **p.č. 1245/34** - trvalý travní porost, LV 267, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov.

II) pozemku **p.č. 1495/63** - orná půda a pozemku **p.č. 1495/79** - orná půda, LV 752, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov.

III) pozemku **p.č. 543/2** - orná půda, pozemku **p.č. 543/3** - orná půda a pozemku **p.č. 543/4** - orná půda, vše na LV 297, v k.ú. Drahany, obec Drahay, okres Prostějov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 21062/09-289**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

**Vymezení pojmů dle legislativy:****Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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.*“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“**

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 267, pro k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 5.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov, vyhotovená objednavatelem dne 6.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 752, pro k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 5.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Otínoves, obec Otínoves, okres Prostějov, vyhotovená objednavatelem dne 6.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 297, pro k.ú. Drahany, obec Drahany, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 5.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 5.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Otinoves.

Územní plán obce Drahany.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Olomoucký  
**Okres:** Prostějov  
**Obec:** Otinoves  
**Katastrální území:** Otinoves (716553)

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 267, k.ú. Otinoves

**List vlastnictví číslo:** 267

**Vlastníci:**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Macoun Martin<br>Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov     | Podíl: 1/28  |
| 2. Macoun Radek<br>Skaláků 1405/2, Braník, 14700 Praha 4                        | Podíl: 1/28  |
| 3. Materdey Taras<br>Eisvogelweg 6, 442 69 Dortmund, Spolková republika Německo | Podíl: 19/21 |
| 4. Páleník Pavel<br>č.p. 162, 682 01 Hlubočky                                   | Podíl: 1/42  |

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 752, k.ú. Otinoves

**List vlastnictví číslo:** 752

**Vlastníci:**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Fajstl Petr<br>č.p. 27, 79861, Otinoves                                  | Podíl: 19/21 |
| 2. Macoun Martin<br>Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov | Podíl: 1/28  |
| 3. Macoun Radek<br>Skaláků 1405/2, Braník, 14700 Praha 4                    | Podíl: 1/28  |
| 4. Páleník Pavel<br>č.p. 162, 68201 Hlubočky                                | Podíl: 1/42  |

**Nemovitě věci evidované na LV č. 297, k.ú. Drahaný**

**Kraj:** Olomoucký  
**Okres:** Prostějov  
**Obec:** Drahaný  
**Katastrální území:** Drahaný (631523)

**List vlastnictví číslo:** 297

**Vlastníci:**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Fajstl Petr<br>č.p. 27, 79861, Otinoves                                  | Podíl: 19/21 |
| 2. Macoun Martin<br>Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov | Podíl: 1/28  |
| 3. Macoun Radek<br>Skaláků 1405/2, Braník, 14700 Praha 4                    | Podíl: 1/28  |
| 4. Páleník Pavel<br>č.p. 162, 68201 Hlubočky                                | Podíl: 1/42  |

**5. Celkový popis předmětu ocenění****I) Nemovitě věci evidované na LV 267, k.ú. Otinoves**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 66/5** - zahrada a pozemku **p.č. 1245/34** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Otinoves, v mírně sklonitém, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1245/26 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Otinoves, č.p. 177, 798 61 Otinoves.

Dle místního šetření a, informací ČSÚ v obci Otinoves se nachází tyto IS: elektro, obecní vodovod, hloubková kanalizace a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Otinoves (zveřejněného na aktuálních www stránkách Olomouckého kraje) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:

- p.č. 66/5 - „BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“
- p.č. 1245/34 - „SV - plochy smíšené obytné - venkovské.“

**II) Nemovitě věci evidované na LV 752, k.ú. Otinoves**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1495/63** - orná půda a pozemku **p.č. 1495/79** - orná půda, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov, které jsou situovány v odlehle, severní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.



### **III) Nemovité věci evidované na LV 297, k.ú. Drahany**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 543/2 - orná půda, pozemku p.č. 543/3 - orná půda a pozemku p.č. 543/4 - orná půda, vše v k.ú. Drahany, obec Drahay, okres Prostějov, které jsou situovány v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 267, k.ú. Otínoves**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Nemovité věci evidované na LV č. 752, k.ú. Otínoves**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Nemovité věci evidované na LV č. 297, k.ú. Drahany**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Ocenění****Nemovitě věci evidované na LV č. 267, k.ú. Otinoves****1) Ocenění porovnávací metodou****Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Otinoves, okres Prostějov**

Pozemek: 1245/35, LV 268

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 19.11.2020.

V-7177/2020-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 66/6, LV 268; 1245/35, LV 268

**2) Pozemky, k.ú. Bousín, okres Prostějov**

Pozemek: 449/4, LV 177

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 11:48:42. Zápis proveden dne 09.03.2022.

V-1090/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 449/4, LV 177; 521, LV 177

**3) Pozemek, k.ú. Podomí, okres Vyškov**

Pozemek: 1320/2, LV 501

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 445.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2021 10:16:46. Zápis proveden dne 08.07.2021.

V-4852/2021-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1320/2, LV 501

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Otinoves, okres Prostějov</b>				350 000,- Kč	618,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,69	1,00	1,00	820,79 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Bousín, okres Prostějov</b>				650 000,- Kč	551,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,20	1,00	1 092,29 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Podomí, okres Vyškov</b>				445 500,- Kč	990,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,81	1,00	1,00	555,56 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	555,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	822,88 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 092,29 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	820,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 820,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 820,- Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 752, k.ú. Otinoves****1) Ocenění porovnávací metodou****Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov**

Pozemek: 378/5, LV 581

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 494.500,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 16:39:51. Zápis V-6862/2021-709  
 proveden dne 14.09.2021.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 378/5, LV 581; 543/30, LV 581; 1056/2, LV 581

**2) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov**

Pozemek: 319/3, LV 584

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 447.106,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 08.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 09:53:51. Zápis V-5334/2022-709  
 proveden dne 30.08.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 319/3, LV 584; 320/1, LV 583; 343/6, LV 263; 343/7, LV 263

**3) Pozemky, k.ú. Protivanov okres Prostějov**

Pozemek: 1032/5, LV 1000

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 335.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 10:01:03. Zápis V-10382/2021-709  
 proveden dne 19.01.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 140/2, LV 1000; 200/12, LV 1000; 960/12, LV 1000; 960/19, LV 1000; 1032/5, LV 1000;  
 1032/22, LV 1000; 1339, LV 1000; 1675/24, LV 1000; 1675/26, LV 1000

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
<b>1) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov</b>	494 500,- Kč	15 457,00 m <sup>2</sup>
1,00	39,99 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov</b>	447 106,- Kč	12 633,00 m <sup>2</sup>
1,00	37,25 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Protivanov okres Prostějov</b>	335 000,- Kč	10 330,00 m <sup>2</sup>
1,00	38,15 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	37,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	38,46 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	39,99 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	38,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 38,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 38,- Kč**

## Nemovitě věci evidované na LV č. 297, k.ú. Drahaný

### 1) Ocenění porovnávací metodou Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov

Pozemek: 378/5, LV 581

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 494.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 16:39:51. Zápis proveden dne 14.09.2021. V-6862/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 378/5, LV 581; 543/30, LV 581; 1056/2, LV 581

#### 2) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov

Pozemek: 319/3, LV 584

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 447.106,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 09:53:51. Zápis proveden dne 30.08.2022. V-5334/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 319/3, LV 584; 320/1, LV 583; 343/6, LV 263; 343/7, LV 263

#### 3) Pozemky, k.ú. Protivanov okres Prostějov

Pozemek: 1032/5, LV 1000

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 335.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 10:01:03. Zápis proveden dne 19.01.2022. V-10382/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 140/2, LV 1000; 200/12, LV 1000; 960/12, LV 1000; 960/19, LV 1000; 1032/5, LV 1000; 1032/22, LV 1000; 1339, LV 1000; 1675/24, LV 1000; 1675/26, LV 1000

### Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
<b>1) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov</b>	494 500,- Kč	15 457,00 m <sup>2</sup>
1,00	39,99 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Drahaný, okres Prostějov</b>	447 106,- Kč	12 633,00 m <sup>2</sup>
1,00	37,25 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Protivanov okres Prostějov</b>	335 000,- Kč	10 330,00 m <sup>2</sup>
1,00	38,15 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 37,25 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 38,46 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 39,99 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		38,- Kč
	×	1,00 m <sup>2</sup>
<hr/>		
	=	38,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:**

**38,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### I) Nemovité věci evidované na LV 267, k.ú. Otinoves

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- pozemky v ÚP jako „BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské“ a „SV - plochy smíšené obytné - venkovské“

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- pozemky netvoří jednotný funkční celek

### II) Nemovité věci evidované na LV 752, k.ú. Otinoves

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

### III) Nemovité věci evidované na LV 297, k.ú. Drahany

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21062/09-289**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 66/5** - zahrada a pozemku **p.č. 1245/34** - trvalý travní porost, vše na LV č. 267, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov.

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1495/63** - orná půda a pozemku **p.č. 1495/79** - orná půda, vše na LV č. 752, vše v k.ú. Otinoves, obec Otinoves, okres Prostějov.

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 543/2** - orná půda, pozemku **p.č. 543/3** - orná půda a pozemku **p.č. 543/4** - orná půda, vše na LV č. 297, vše v k.ú. Drahany, obec Drahay, okres Prostějov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/28 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

### I) Nemovité věci evidované na LV 267, k.ú. Otinoves

<b>Pozemky p.č. 66/5 a p.č. 1245/34</b>	
Výměra pozemků	450 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	820,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	369 000,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/28 k pozemkům:</b> (369 000,- Kč / 28 = 13 178,- Kč)	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k pozemkům činí (zaokrouhлено):</b>	<b>13 000,- Kč</b>



**II) Nemovité věci evidované na LV 752, k.ú. Otinoves**

<b>Pozemky p.č. 1495/63 a p.č. 1495/79</b>	
Výměra pozemků	3.120 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	118 560,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/28 k pozemkům:</b> (118 560,- Kč / 28 = 4 234,- Kč)	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b>	<b>4 000,- Kč</b>

**III) Nemovité věci evidované na LV 297, k.ú. Drahaný**

<b>Pozemky p.č. 543/2, p.č. 543/3 a p.č. 543/4</b>	
Výměra pozemků	5.735 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	217 930,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/28 k pozemkům:</b> (217 930,- Kč / 28 = 7 783,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k pozemkům činí (zaokrouhleno):</b>	<b>8 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

13 000,- + 4 000,- + 8 000,- = **25 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>25 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**25 000,– Kč**

**Cena slovy: dvacetpět tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 13.1.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Kopie katastrální mapy  
Náhled katastrální mapy

## Fotodokumentace

pozemek p.č. 66/5 (LV č. 267, k.ú. Otínoves)



pozemek p.č. 1245/34 (LV č. 267, k.ú. Otínoves)



pozemky p.č. 1495/63 a p.č. 1495/79 (LV č. 752, k.ú. Otínoves)



pozemek p.č. 543/2 (LV č. 297, k.ú. Drahaný)

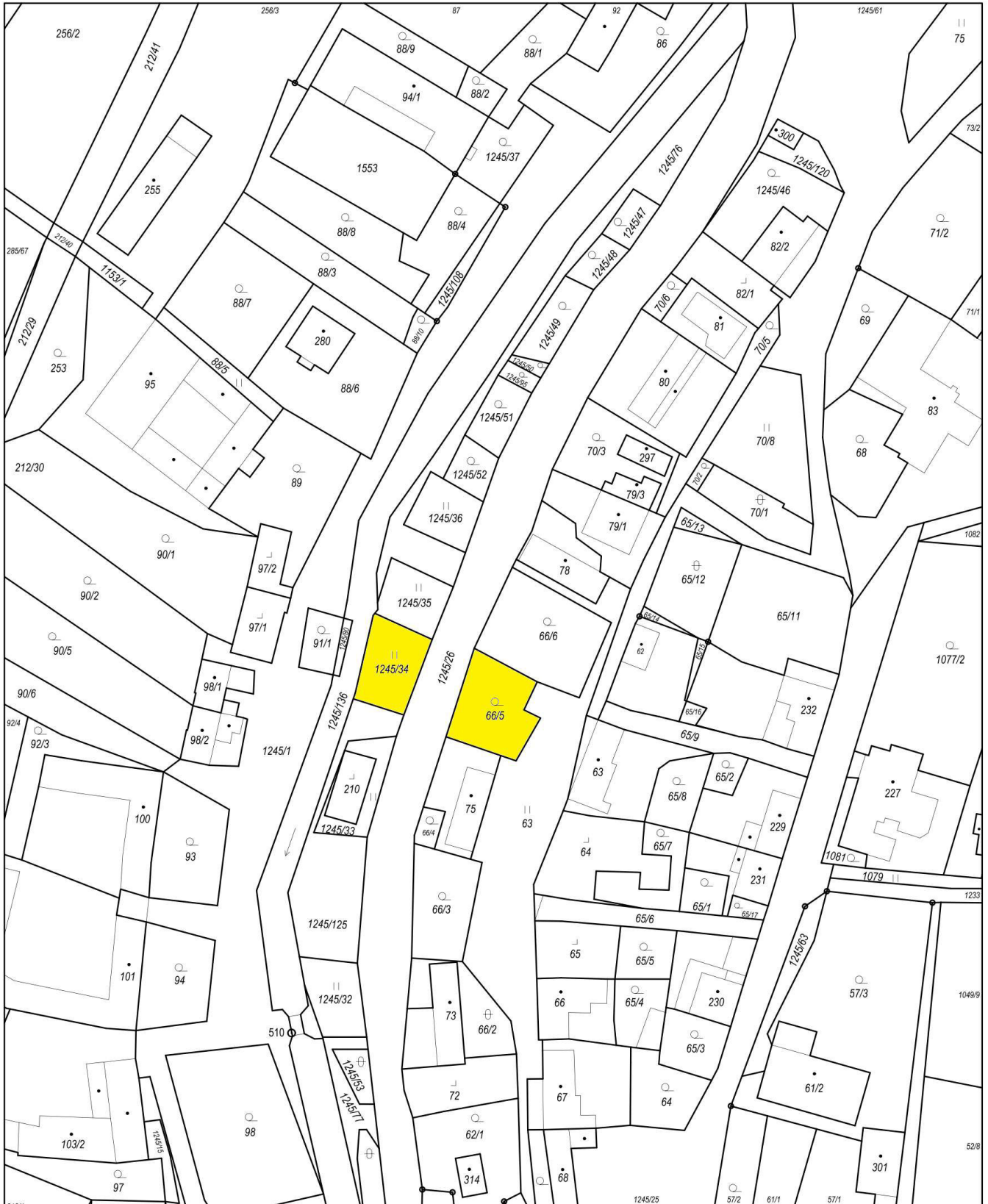


pozemek p.č. 543/3 (LV č. 297, k.ú. Drahaný)



pozemek p.č. 543/4 (LV č. 297, k.ú. Drahaný)





Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Prostějov	Okres Prostějov	Obec Otinoves	Podpis
Kat. území Otinoves	Mapový list č. BOSKOVICE 0-8/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
Stav k 06.12.2022 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.12.2022 07:12:58	



Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Prostějov	Okres Prostějov	Obec Otinoves	Podpis
Kat. území Otinoves	Mapový list č. BOSKOVICE 0-8/12	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
Stav k 06.12.2022 06:55:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 06.12.2022 07:12:08	



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 13.1.2023

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)