

# 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: 24675/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 1719** - orná půda, LV 946 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1780** - orná půda, pozemku **p.č. 2025/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2345** - orná půda a pozemku **p.č. 2940/8** - ostatní plocha, LV 547, vše v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 2444** - orná půda, LV 435 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, 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 01166/12-185**

**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 platném 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 11.1.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 13.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 01166/12-185**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 1719** - orná půda, LV 946 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1780** - orná půda, pozemku **p.č. 2025/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2345** - orná půda a pozemku **p.č. 2940/8** - ostatní plocha, LV 547, vše v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 2444** - orná půda, LV 435 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, 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 01166/12-185**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 směnny 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*.“

**§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*.“

## 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. 946, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 9.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 547, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 9.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 435, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem, dne 9.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovené objednavatelem, dne 13.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 5.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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.

Telefonické sdělení pracovnice obecního úřadu Přemyslovice ve věci vlastnictví komunikace ze dne 11.1.2023.

Územní plán obce Přemyslovice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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:** Přemyslovice  
**Katastrální území:** Přemyslovice (734659)

**List vlastnictví číslo: 946****Vlastníci:**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Kutá Světla<br>č. p. 455, 79851 Přemyslovice                  | Podíl: 10/16 |
| 2. Lužný Jindřich<br>č. p. 140, 79852 Skřípov                    | Podíl: 3/16  |
| 3. Machová Dagmar<br>Vltavská 246/17, Starý Lískovec, 62500 Brno | Podíl: 3/16  |

**List vlastnictví číslo: 547****Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Kutá Světla<br>č. p. 455, 79851 Přemyslovice            | Podíl: 6/8 |
| 2. Lužný Jindřich<br>č. p. 140, 79852 Skřípov              | Podíl: 1/8 |
| 3. Lužný Vojtěch<br>Škrétova 1614/4, Řečkovice, 62100 Brno | Podíl: 1/8 |

**List vlastnictví číslo: 435****Vlastníci:**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Kutá Světla<br>č. p. 455, 79851 Přemyslovice            | Podíl: 13/16 |
| 2. Lužný Jindřich<br>č. p. 140, 79852 Skřípov              | Podíl: 1/16  |
| 3. Lužný Ladislav<br>č. p. 111, 79851 Přemyslovice         | Podíl: 1/16  |
| 4. Lužný Vojtěch<br>Škrétova 1614/4, Řečkovice, 62100 Brno | Podíl: 1/16  |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 946, k.ú. Přemyslovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 nemovité věci - pozemku p.č. 1719 - orná půda, LV 946 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Přemyslovice, v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 264/21 - orná půda, který je ve vlastnictví Obce Přemyslovice.

Dle informací ČSÚ v obci Přemyslovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Přemyslovice je pozemek zahrnut v návrhových plochách jako: „SV - smíšené obytné venkovské“. Informace získány z WWW stránek obce Přemyslovice.

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 547, k.ú. Přemyslovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1780 - orná půda, pozemku p.č. 2025/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2345 - orná půda a pozemku p.č. 2940/8 - ostatní plocha, LV 547, vše v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov

Pozemky p.č. 1780 a p.č. 2025/1 jsou situovány přibližně v jihovýchodní části katastrálního území a netvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2676/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obce Přemyslovice, kdy pozemek p.č. 1780 je navíc přístupný přes nezpevněný zemědělský pozemek. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 2345 je situován v západní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2359 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 2940/8 je situován v okrajové, zastavěné části obce Přemyslovice. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích ve vlastnictví různých subjektů. Při místním šetření bylo zjištěno, že na části pozemku se nachází těleso zpevněné místní komunikace (dle telefonického sdělení pracovnice obecního úřadu Přemyslovice je tato komunikace ve vlastnictví obce Přemyslovice a jedná se o účelovou komunikaci).

Dle platného územního plánu obce Přemyslovice jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 1780 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské - orná půda“;
- pozemek p.č. 2025/1 z minoritní části o výměře cca 65 m<sup>2</sup> v návrhových plochách jako: „SV - smíšené obytné venkovské“ a ze zbývajících částí o výměře cca 1.104 m<sup>2</sup> v plochách jako: „NZt - plochy zemědělské - trvalý travní porost“;
- pozemek p.č. 2345 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské - orná půda“;
- pozemek p.č. 2940/8 v plochách jako: „Místní komunikace“.

Informace získány z WWW stránek obce Přemyslovice.

### **III) Nemovité věci evidované na LV č. 435, k.ú. Přemyslovice**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 nemovité věci - pozemku p.č. 2444 - orná půda, LV 435 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov, který je situován v západní části katastrálního území s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2658/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje a dále přes nezpevněný zemědělský pozemek. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Přemyslovice je pozemek zahrnut v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské - orná půda“. Informace získány z WWW stránek obce Přemyslovice.

**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**

### **Obvyklá cena pozemku p.č. 1719**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena zastavitelné části pozemku p.č. 2025/1**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena zemědělských pozemků**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Obvyklá cena pozemků ostatních ploch**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### Obvyklá cena pozemku p.č. 1719

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

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, přihraňiči, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov

Pozemek: 105, LV 622

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.680.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 10:49:35. Zápis proveden dne 28.04.2022.

V-2432/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 105, LV 622

#### 2) Pozemek, k.ú. Pěnčín na Moravě, okres Prostějov

Pozemek: 652/4, LV 28

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 880.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 11:58:33. Zápis proveden dne 08.12.2021.

V-9215/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 652/4, LV 28

#### 3) Pozemky, k.ú. Raková u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 46/2, LV 260

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.295.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 07:45:00. Zápis proveden dne 04.06.2021.

V-3818/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 46/2, LV 260; 46/4, LV 260

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{celkové v\acute{y}m\acute{e}ry}$	$K_{p\acute{r}\acute{i}stupu (povrchu)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov</b>				1 680 000,- Kč	1 545,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	0,95	1,00	1 204,85 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Pěňcín na Moravě, okres Prostějov</b>				880 000,- Kč	690,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,86	1,10	1,00	1 348,16 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Raková u Konice, okres Prostějov</b>				1 295 000,- Kč	1 635,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,77	0,95	1,05	1 145,79 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{celkové v\acute{y}m\acute{e}ry} \times K_{p\acute{r}\acute{i}stupu (povrchu)})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 145,79 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 232,93 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 348,16 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 230,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 230,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 230,- Kč**

## Obvyklá cena zastavitelné části pozemku p.č. 2025/1

### 1) Ocenění porovnávací metodou

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, přihraničí, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov

Pozemek: 105, LV 622

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.680.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 10:49:35. Zápis proveden dne 28.04.2022.

V-2432/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 105, LV 622

#### 2) Pozemek, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov

Pozemek: 652/4, LV 28

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 880.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 11:58:33. Zápis proveden dne 08.12.2021.

V-9215/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 652/4, LV 28

#### 3) Pozemky, k.ú. Raková u Konice, okres Prostějov

Pozemek: 46/2, LV 260

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.295.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 07:45:00. Zápis proveden dne 04.06.2021.

V-3818/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 46/2, LV 260; 46/4, LV 260

### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{plošného uspořádání}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov</b>			1 680 000,- Kč	1 545,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,30	880,47 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov</b>			880 000,- Kč	690,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,86	1,30	1 140,75 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Raková u Konice, okres Prostějov</b>			1 295 000,- Kč	1 635,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,77	1,30	879,18 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	879,18 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	966,80 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 140,75 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	900,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 900,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 900,- Kč**

**Obvyklá cena zemědělských pozemků****1) Ocenění porovnávací metodou****Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

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

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov**

Pozemek: 1368/57, LV 607

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 495.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 15:15:38. Zápis proveden dne 22.09.2022.

V-5833/2022-709

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

pozemky: 1368/57, LV 607; 1471/2, LV 607; 2923/23, LV 607

**2) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov**

Pozemek: 602/1, LV 1422

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 179.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 04.05.2021.

V-2713/2021-709

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

pozemky: 602/1, LV 1422

**3) Pozemky, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov**

Pozemek: 213/3, LV 567

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 130.943,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 18.10.2022.

V-6361/2022-709

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

pozemky: 213/3, LV 567; 262/29, LV 567; 1792/3, LV 567

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov</b>		495 000,- Kč	15 468,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	32,- Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov</b>		179 100,- Kč	5 970,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,85	35,29 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Pěňčín na Moravě, okres Prostějov</b>		130 943,- Kč	3 539,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	37,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	34,76 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	37,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		35,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	35,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 35,- Kč**

## Obvyklá cena pozemků ostatních ploch

### 1) Ocenění porovnávací metodou

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

#### Identifikace porovnatelných vzorků:

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

Pozemek: 264/18, LV 1

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.200,00 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 17.08.2022 11:40:07. Zápis proveden dne 07.09.2022.

V-5537/2022-709

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 264/18, LV 1; 2557/9, LV 1

##### 2) Pozemek, k.ú. Štarnov u Přemyslovic, okres Prostějov

Pozemek: 571/10, LV 1

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2021 12:30:12. Zápis proveden dne 05.08.2021.

V-5809/2021-709

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 571/10, LV 1

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

Pozemek: 3741/5, LV 896

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 130.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 24.06.2021.

V-4557/2021-709

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3741/5, LV 896; 3741/44, LV 896

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{charakteru}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemky, k.ú. Přemyslovice, okres Prostějov</b>			6 200,- Kč	31,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	200,- Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Štarnov u Přemyslovic, okres Prostějov</b>			3 400,- Kč	17,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,90	246,91 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Ptení, okres Prostějov</b>			130 200,- Kč	434,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,10	303,03 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	200,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	249,98 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	303,03 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	250,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 250,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 250,- 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 č. 946, k.ú. Přemyslovice

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- v obci se nacházejí kompletní IS
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 547, k.ú. Přemyslovice

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky p.č. 2025/1 a p.č. 2940/8 přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době převážně využitelné pouze pro zemědělské a ostatní účely

### III) Nemovité věci evidované na LV č. 435, k.ú. Přemyslovice

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 13.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 01166/12-185**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 1719** - orná půda, LV 946 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1780** - orná půda, pozemku **p.č. 2025/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2345** - orná půda a pozemku **p.č. 2940/8** - ostatní plocha, LV 547, vše v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, okres Prostějov;

**III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 nemovité věci - pozemku **p.č. 2444** - orná půda, LV 435 v k.ú. Přemyslovice, obec Přemyslovice, 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 cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci níže uvedených spoluvlastnických podílů o 20%.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 946, k.ú. Přemyslovice

<b>Pozemek p.č. 1719</b>	
Výměra pozemku	1.385 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	1 230,- Kč
Obvyklá cena pozemku	1 703 550,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 3/16 k pozemku</b>	
1 703 550,- Kč / 16 * 3 * 0,80 = 255 533,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>256 000,- Kč</b>

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 547, k.ú. Přemyslovice****a) Pozemky p.č. 1780 a p.č. 2345**

<b>Pozemky p.č. 1780 a p.č. 2345</b>	
Výměra pozemků	3.291 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	35,- Kč
Obvyklá cena pozemků	115 185,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/8 k pozemkům</b> 115 185,- Kč / 8 * 0,80 = 11 519,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>12 000,- Kč</b>

**b) Pozemek p.č. 2025/1**

<b>Pozemek p.č. 2025/1</b>	
Výměra zemědělské části pozemku	1.104 m <sup>2</sup>
Výměra minoritní zastavitelné části pozemku	65 m <sup>2</sup>
<b>Obvyklá cena zemědělské části pozemku</b>	
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	35,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemku činí:	38 640,- Kč
<b>Obvyklá cena zastavitelné části pozemku</b>	
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	900,- Kč
Obvyklá cena zastavitelné části pozemku činí:	58 500,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/8 k pozemku</b> (38 640 + 58 500) / 8 * 0,80 = 9 714,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 2025/1 činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>10 000,- Kč</b>

**c) Pozemek p.č. 2940/8**

<b>Pozemek p.č. 2940/8</b>	
Výměra pozemku	53 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	250,- Kč
Obvyklá cena pozemku	13 250,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/8 k pozemku</b> 13 250,- Kč / 8 * 0,80 = 1 325,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>1 000,- Kč</b>

**Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 547 činí:**  
12 000,- + 10 000,- + 1 000,- = **23 000,- Kč**

## III) Nemovité věci evidované na LV č. 435, k.ú. Přemyslovice

<b>Pozemek p.č. 2444</b>	
Výměra pozemku	3.316 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup>	35,- Kč
Obvyklá cena pozemku	116 060,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/16 k pozemku</b> 116 060,- Kč / 16 * 0,80 = 5 803,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)</b>	<b>6 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

256 000,- + 23 000,- + 6 000,- = **285 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>285 000,- 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**

**285 000,– Kč**

**Cena slovy: dvěštosmdesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 11.1.2023

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

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace





Novosady



264/24

266/1

264/22

264/15

11  
1598

264/33

1601

1718/2

1719

1716/2

1717/2

1718/1

1717/1

1716/1

1715

1714

1712

542

1710

1721/2

1723/2

1724/1

1726/8

1727/2

1728/1

1729/2

1730/1

1730/7

1726/1

1708/2

1709/4

1720/3

1721/3

1724/3

1724/4

1724/5

1731/2

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m



# Fotodokumentace

Pozemek p.č. 1780



Pozemek p.č. 2025/1



Pozemek p.č. 2345



Pozemek p.č. 2940/8





1758

1759

1760

1761

1762

1763

1764

1765

1767

1768

1769

1770

1771

1772

1775

1776

1777

1779

1780

1782

1783

1784

1787/1

1788/1

1789/1

1790/1

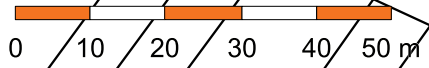
1791/1

1773

Žitníska

2676/1

1:1 000



1368/31

1368/23

1368/22



1388/18

731

1346/22

389

1346/19

2046

2044/1

2043

2042

2041

2040

2039

2033

2032

2026

2025/1

1368/21

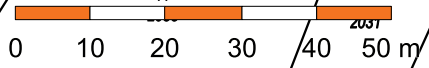
2028

2024

2020

2073/2

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m



2362/2

2362/1

2364

2363

2362/2

2362/1

2361/2

2360/2

2360/1

2349/2

2348

2347

2346

2345

2344

2343

2342

2341

2340/2

2340/1

2339

2359

2358/3

2358/2

786

2358/1

1297/8

1255/6

2342

719

1:1 000



0

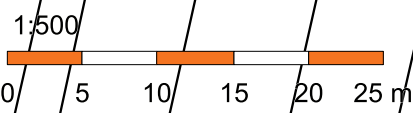
10

20

30

40

50 m



2940/8

## Fotodokumentace





2420/33

2420/35

2420/37

2420/38

2420/41

2438/3

2420/43

2420/44

2420/45

2420/46

2420/47

2420/49

2420/48

2420/50

2442

2443

2444

2445

2446

2447

2448/1

2448/2

2451

2652/2

1291/2

1303/9

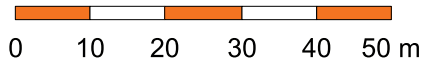
1303/10

2420/4

570

569

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

## 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 11.1.2023

.....  
**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)