

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: 27168/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1385/1 - orná půda a pozemku p.č. 1391/1 - orná půda, vše v k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 19025/10-90

Číslo položky v evidenci posudků:

038618/2025

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 27. 5. 2025 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
www.posudek.com

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

V Praze, dne 1. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 19025/10-90**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1385/1** - orná půda o výměře 16.145 m² a pozemku **p.č. 1391/1** - orná půda o výměře 2.247 m², vše v k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 19025/10-90**. 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.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 932, pro k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 30.4.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 6.5.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Litovel týkající se oceňované lokality.

Vyjádření vedoucí odboru výstavby Městského úřadu Litovel, Ing. Ludmily Šmakalové ze dne 23.6.2025.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Olomoucký
Okres	Olomouc
Obec	Litovel
Katastrální území	Litovel (685909)
Část obce	Litovel
Počet obyvatel	9 689

List vlastnictví číslo 932

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Davidová Alena Ing. | podíl 2 / 8 |
| | Evropská 660/93, Vokovice, 16000 Praha 6 | |
| 2. | Opichalová Vladimíra Ing. | podíl 1 / 2 |
| | Feřtekova 547/7, Bohnice, 18100 Praha 8 | |
| 3. | Rindová Sylva | podíl 1 / 8 |
| | Trnovanská 1327/61, Trnovany, 41501 Teplice | |
| 4. | Vavřík Filip | podíl 1 / 16 |
| | Lipová 1127/29, 43401 Most | |
| 5. | Vavřík Martin | podíl 1 / 16 |
| | Jeronýmova 865/3, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1385/1** - orná půda o výměře 16.145 m² a pozemku **p.č. 1391/1** - orná půda o výměře 2.247 m², vše v k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Litovel. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1606 - ostatní plocha a po veřejné, v části nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1607/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Litovel.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Litovel nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Litovel (zveřejněného na aktuálních www stránkách Olomouckého kraje a dle sdělení vedoucí odboru výstavby Městského úřadu Litovel, Ing. Ludmily Šmakalové ze dne 23.6.2025) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 1385/1 - část (cca 2.600 m²) v plochách návrhových „VD - plochy drobné výroby“,
- p.č. 1385/1 - část (cca 2.300 m²) v plochách návrhových „místní komunikace DS - plochy pro silniční dopravu“,
- p.č. 1385/1 - část (cca 6.570 m²) v plochách návrhových „ZP - plochy zeleně parkové“,
- p.č. 1385/1 - část (cca 1.725 m²) v plochách návrhových „SO.2 - plochy smíšené obytné

ostatní“,

- p.č. 1385/1 - část (cca 2.950 m²) v plochách návrhových „BI - plochy individuálního bydlení“,

- p.č. 1391/1 - plochy návrhové „BI - plochy individuálního bydlení“.

Ke dni ocenění jsou pozemky 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

4. POSUDEK

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 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² pozemků pro bydlení

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 m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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 **nížší** 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. pořádkové, 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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Červenka, okres Olomouc

Pozemek: 100/8, LV 1125

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.870.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 11:29:52. Zápis proveden dne 11.06.2024. V-6791/2024-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 100/8, LV 1125; 100/18, LV 953

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc

Pozemek: 3845/5, LV 7423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024 08:01:29. Zápis proveden dne 18.06.2024. V-7121/2024-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3845/5, LV 7423

3. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc

Pozemek: 293/14, LV 3811
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.122.340,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 10:12:06. Zápis proveden dne 06.09.2024. Číslo řízení V-11252/2024-805
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 293/14, LV 3811

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Červenka, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	1 870 000,– Kč	
Výměra (V)	657,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	20.5.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 996,07 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	5 700 000,– Kč	
Výměra (V)	2 000,00 m²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	24.5.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 727,27 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	2 122 340,– Kč	
Výměra (V)	877,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,97	16.8.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 494,85 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{přístupu} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m²		2 494,85 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	2 739,40 Kč
Maximální jednotková cena za m²		2 996,07 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	2 740,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 740,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Stavební připravenost - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem 0,30. (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydaného územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

Vliv stavební připravenosti	×	0,300
Cena po úpravě	=	822,- Kč

Obvyklá cena **822,- Kč**

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků v ÚP vedených jako „drobná výroba“**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Lhota u Šternberka, okres Olomouc**

Pozemek: **224/7, LV 480**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.170.600,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 10:52:37. Zápis proveden dne 16.04.2024. **V-4053/2024-805**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **224/7, LV 480**

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc

Pozemek: **2551/3, LV 7181**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **29.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní a o zrušení zákazu zcizení a zatížení ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 11:48:45. Zápis proveden dne 08.01.2025. **V-17019/2024-805**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2551/3, LV 7181**

3. Pozemek, k.ú. Unčovice, okres Olomouc

Pozemek: 169/6, LV 656
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.815.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 01.08.2024. Číslo řízení V-9377/2024-805
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 169/6, LV 656

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Lhota u Šternberka, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	7 170 600,— Kč	
Výměra (V)	4 218,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	25.3.2024
Jednotková cena za m² (JC)	1 789,47 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	29 000 000,— Kč	
Výměra (V)	13 538,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,98	13.12.2024
Jednotková cena za m² (JC)	2 185,84 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Unčovice, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	10 815 000,— Kč	
Výměra (V)	7 347,00 m²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	9.7.2024
Jednotková cena za m² (JC)	1 721,67 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{přístupu} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m²		1 721,67 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	1 898,99 Kč
Maximální jednotková cena za m²		2 185,84 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	1 900,— Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 900,— Kč

Úprava ceny koeficientem

Stavební připravenost - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem 0,30. (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydaného územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

Vliv stavební připravenosti	×	0,300
Cena po úpravě	=	570,- Kč

Obvyklá cena **570,- Kč**

III. Obvyklá cena za 1m² pozemků veřejné zeleně a komunikací**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (ostatní pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc**

Pozemek: 593/33, LV 1037
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **342.090,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č.j. SML-00034-2024-129 ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2024 08:35:00. Zápis proveden dne 09.07.2024. *Číslo řízení* **V-8244/2024-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **593/33, LV 1037**

2. Pozemek, k.ú. Liboš, okres Olomouc

Pozemek: 288/1, LV 10001
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č.j. SML-00034-2024-129 ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 08:45:17. Zápis proveden dne 18.06.2024. *Číslo řízení* **V-7184/2024-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **288/1, LV 10001**

3. Pozemek, k.ú. Liboš, okres Olomouc

Pozemek: 418/14, LV 489
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č.j. SML-00034-2024-129 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 15:31:45. Zápis proveden dne 20.03.2025. *Číslo řízení* **V-2680/2025-805**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **418/14, LV 489**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	342 090,– Kč	
Výměra (V)	4 887,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	14.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	73,68 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Liboš, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	200 000,– Kč	
Výměra (V)	3 114,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	27.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	67,61 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Liboš, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	200 000,– Kč	
Výměra (V)	2 885,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	26.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	69,32 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		67,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	70,20 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		73,68 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	70,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	70,– Kč
Obvyklá cena		70,– Kč

IV. Obvyklá cena za 1 m² pozemku p.č. 1391/1

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Červenka, okres Olomouc

Pozemek: 100/8, LV 1125

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.870.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 11:29:52. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-6791/2024-805

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

pozemky: 100/8, LV 1125; 100/18, LV 953

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc

Pozemek: 3845/5, LV 7423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2024 08:01:29. Zápis proveden dne 18.06.2024.

V-7121/2024-805

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

pozemky: 3845/5, LV 7423

3. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc

Pozemek: 293/14, LV 3811

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.122.340,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 10:12:06. Zápis proveden dne 06.09.2024.

V-11252/2024-805

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

pozemky: 293/14, LV 3811

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Červenka, okres Olomouc**

Cena nemovité věci (CN)	1 870 000,– Kč	
Výměra (V)	657,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	20.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 996,07 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Šternberk, okres Olomouc

Cena nemovité věci (CN)	5 700 000,– Kč	
Výměra (V)	2 000,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	24.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 727,27 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Litovel, okres Olomouc

Cena nemovité věci (CN)	2 122 340,– Kč	
Výměra (V)	877,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,97	16.8.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 494,85 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 494,85 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	2 739,40 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 996,07 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 740,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 740,– Kč

Obvyklá cena **2 740,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/16 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemek p.č. 1391/1	
Výměra pozemku	2.247 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	2 740,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	6 156 780,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (6 156 780,- Kč / 16 * 0,80 = 307 839,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k pozemku činí (zaokrouhлено):	308 000,- Kč

Pozemek p.č. 1385/1	
Výměra části pozemku vedené v ÚP „BI - plochy individuálního bydlení“ a „SO.2 - plochy smíšené obytné ostatní“	4.675 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² „stanovena komparativní metodou“	820,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku „jako celku“ činí: (4.675 m ² * 820,- Kč = 3 833 500,- Kč)	3 833 500,- Kč
Výměra části pozemku vedené v ÚP „VD - plochy drobné výroby“	2.600 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² „stanovena komparativní metodou“	570,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku „jako celku“ činí: (2.600 m ² * 570,- Kč = 1 482 000,- Kč)	1 482 000,- Kč
Výměra části pozemku vedené v ÚP „ZP - plochy zeleně parkové“ a „místní komunikace DS - plochy pro silniční dopravu“	8.870 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	70,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku „jako celku“ činí: (8.870 m ² * 70,- Kč = 620 900,- Kč)	620 900,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (3 833 500,- Kč + 1 482 000,- Kč + 620 900,- Kč)/16*0,80 = 296 820,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k pozemku činí (zaokrouhлено):	297 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	605 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 6. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 19025/10-90**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1385/1** - orná půda o výměře 16.145 m² a pozemku **p.č. 1391/1** - orná půda o výměře 2.247 m², vše v k.ú. Litovel, obec Litovel, okres Olomouc.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

605 000,- Kč

Cena slovy: šestsetpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

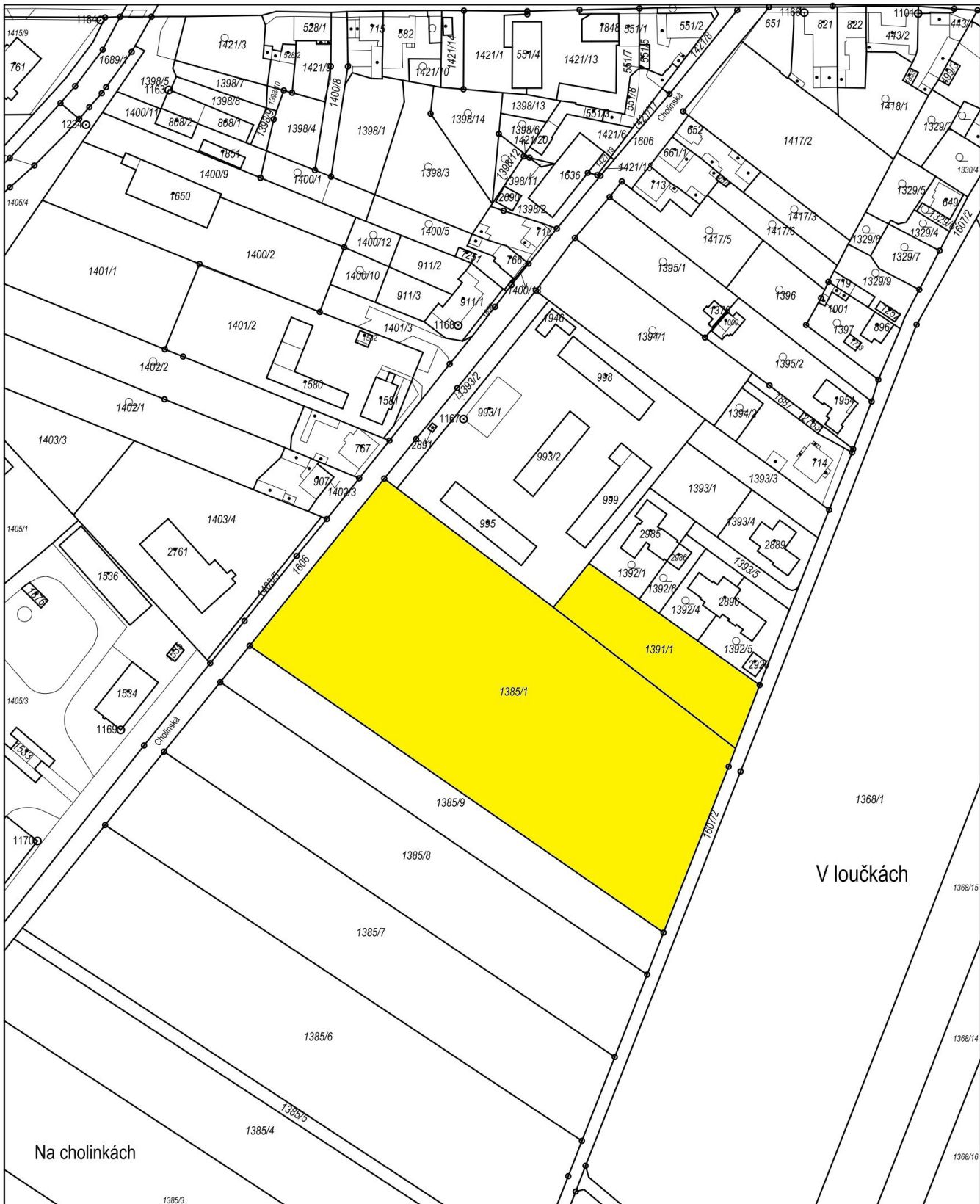
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





1385/2

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Olomouc	Okres Olomouc	Obec Litovel	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Litovel	Mapový list č. LITOVEL 3-4/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 06.05.2025 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.05.2025 08:02:23	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **038618/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 1. 7. 2025

.....
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

www.posudek.com