

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: 27018/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1274** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dub nad Moravou, č.p. 157, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1274), pozemku **p.č. 1270** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 1271/2** - zahrada, vše v k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, okres Olomouc.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 EX 00430/25-44

Číslo položky v evidenci posudků:

026347/2025

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 8. 4. 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 5. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 25. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 EX 00430/25-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1274** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Dub nad Moravou, č.p. 157, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1274), pozemku **p.č. 1270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m² a pozemku **p.č. 1271/2** - zahrada o výměře 243 m², vše v k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, 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 00430/25-44**. 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. 758, pro k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 10.3.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 25.3.2025.

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/>.

Sdělení Magistrátu města Olomouce, odbor stavební ze dne 25.4.2025.

Územní rozhodnutí č. 139/03 ze dne 2.8.1983.

Stavební povolení ze dne 10.10.1983.

Kolaudační rozhodnutí ze dne 3.3.1987.

Sdělení k ohlášené drobné stavbě ze dne 16.9.1988.

Stavební povolení ze dne 30.3.1995.

Kolaudační rozhodnutí ze dne 14.12.1995.

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 8. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 101.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 setřizeny, 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	Dub nad Moravou
Katastrální území	Dub nad Moravou (633275)
Část obce	Dub nad Moravou
Ulice	Tyršova č. p. 157
PSČ	783 75
Počet obyvatel	1 629
List vlastnictví číslo	758
Vlastník	SJ Vaňák Lubomír a Vaňáková Milena Tyršova 157, 78375 Dub nad Moravou

Celkový popis předmětu ocenění:

Dle požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1274** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Dub nad Moravou, č.p. 157, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1274), pozemku **p.č. 1270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m² a pozemku **p.č. 1271/2** - zahrada o výměře 243 m², vše v k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, okres Olomouc. Při místním šetření byl pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že rodinný dům je situován i na pozemku p.č. 1270 - zastavěná plocha a nádvoří. Objednavatelem bylo předloženo Územní rozhodnutí ze dne 2.8.1983, Stavební povolení ze dne 10.10.1983 a Kolaudační rozhodnutí ze dne 3.3.1987, na základě kterých se jedná o přístavbu stávajícího rodinného domu. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření a na základě předložené dokumentace. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části městyse Dub nad Moravou, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Tyršova 157, 783 75 Dub nad Moravou. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1738/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje a přes pozemky p.č. 1269 - ostatní plocha a p.č. 1271/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví městyse Dub nad Moravou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová s izolačním trojsklem	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	

Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V letech 1984 - 1986 byla provedena dvoupodlažní přístavba s garáží na pozemku p.č. 1270 a modernizace stávajícího rodinného domu. V roce 1995 byl objekt plynofikován. Dále byla vyměněna okna za nová plastová s izolačním trojsklem, byla položena nová střešní krytina a osazeny klempířské konstrukce, nové vstupní dveře a garážová vrata. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní kůlna z ocelové konstrukce s výplní z OSB desek pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou vzadu navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Vedle těchto dále vpravo je situována přízemní vedlejší stavba kombinované konstrukce (opláštěná plechem) pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- opěrná zídka
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 předmětu ocenění

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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. 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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb 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 rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Dub nad Moravou, okres Olomouc

Pozemek: 57, LV 2261 Součástí je stavba: Dub nad Moravou, č.p. 211, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.337.500,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 30.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 09:12:07. Zápis V-13387/2024-805
proveden dne 24.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 57, LV 2261 Součástí je stavba: Dub nad Moravou, č.p. 211, rod.dům; 58/2, LV 2261

2. Rodinný dům, k.ú. Rokytnice u Přerova, okres Přerov

Pozemek: St. 355, LV 190 Součástí je stavba: Rokytnice, č.p. 288, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.700.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 2021052501 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 V-5104/2024-808
15:52:12. Zápis proveden dne 02.10.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 355, LV 190 Součástí je stavba: Rokytnice, č.p. 288, rod.dům; 384/5, LV 190; 386/16, LV 190

3. Rodinný dům, k.ú. Kokory, okres Přerov

Pozemek: St. 298, LV 650 Součástí je stavba: Kokory, č.p. 292, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 10:35:25. Zápis V-7445/2024-808
proveden dne 09.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 298, LV 650 Součástí je stavba: Kokory, č.p. 292, rod.dům; 373/4, LV 650; 373/37, LV 650

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dub nad Moravou, okres Olomouc		
Cena nemovité věci (CN)	6 337 500,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	369 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	2.10.2024
Upravená cena (UC)	5 761 363,64 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Rokytnice u Přerova, okres Přerov

Cena nemovité věci (CN)	6 700 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	917 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,98	2.9.2024
Upravená cena (UC)	6 201 119,90 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kokory, okres Přerov

Cena nemovité věci (CN)	6 450 000,– Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	676 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	13.12.2024
Upravená cena (UC)	6 172 248,80 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		5 761 363,64 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	6 044 910,78 Kč
Maximální cena		6 201 119,90 Kč
Obvyklá cena		6 045 000,– Kč
Obvyklá cena		6 045 000,– 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	6 045 000,– 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 25. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 EX 00430/25-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1274** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Dub nad Moravou, č.p. 157, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1274), pozemku **p.č. 1270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m² a pozemku **p.č. 1271/2** - zahrada o výměře 243 m², vše v k.ú. Dub nad Moravou, obec Dub nad Moravou, 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

6 045 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůčtyřicetpěttisíc 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 11 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Územní rozhodnutí č. 139/03 ze dne 2.8.1983

Stavební povolení ze dne 10.10.1983

Kolaudační rozhodnutí ze dne 3.3.1987

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Olomoucký kraj
Katastrální pracoviště Olomouc

Okres
Olomouc

Obec
Dub nad Moravou

Podpis

Kat. území
Dub nad Moravou

Mapový list č.
OLOMOUC 8-7/12

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
25.03.2025 06:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
25.03.2025 06:40:05

Odbor územního plánování a architektury MěstNV v Olomouci

Č.j. : ÚPA

V Olomouci dne

Vyřizuje: 4307/83/Jan

2. srpna 1983

ing. Janušová

Lubomír a Milena Vanšákové



23 srpna 1983 To

Dub nad Moravou čp.157

a architektury

Věc: Olomouc - , územní rozhodnutí o umístění stavby

Ú Z E M N Í R O Z H O D N U T Í čís. /

Manželé Lub. a M. Vanšákové, bytem Dub nad Moravou podal dne 24.7.1983 návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

K tomuto návrhu bylo provedeno dne 24.7.1983 ústní jednání spojené s místním šetřením. Námitky a připomínky uplatnili tito účastníci řízení:

nebyly vzneseny

Předchozí souhlas s odnětím zemědělské půdy zemědělské výrobě vydal odbor VLHZ ONV v Olomouci pod č.j. Zem / dne a kladná stanoviska sdělily tyto orgány státní správy:

stavba se umísťuje na stavební plochu

Odbor územního plánování a architektury MěstNV v Olomouci posoudil podle § 37 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. návrh z hlediska péče a tvorby životního prostředí a zda vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu i předpisům, které stanoví podmínky hygienické, požární

Vzhledem k výsledkům řízení, odbor ÚPA MěstNV v Olomouci

v y d á v á

podle § 8 vyhl.č. 85/1976 Sb. ve smyslu §§ 39 a 40 stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

územní rozhodnutí o umístění stavby

v katastrálním území Dub n/ Mor. na pozemku (cích) 201

a pro umístění a projektovou přípravu stavby stanoví tyto podmínky:

1. Stavební obvod je určen červeným zákresem v přiloženém snímku pozemkové mapy v měřítku 1 :
2. Toto rozhodnutí platí dva roky ode dne, kdy rozhodnutí nabude právní moci. Nepozbude však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o stavební povolení.
3. Stavebník nechá stavbu zaměřit dle skutečného provedení. Snímek je nutno předložit před kolaudací oddělení ÚP odboru ÚPA ke schválení.
4. Součástí projektové dokumentace bude situační výkres s vyznačením vazeb na okolí.
5. Projektová dokumentace musí obsahovat přílohu, která prokáže dopad výstavby na okolí tak, aby nedošlo ke zhoršení životního prostředí.
6. Přístavba o půd.rozměrech 7,65x8,50 m bude realizována na st.pl.č.201 po demolici nevyhovujícího a zchátralého objektu.
7. Přístavba bude dvoupodlažní, bez podsklepení. Zastřešení bude sedlovou střechou. Vzhled přístavby bude celkově přizpůsoben rod.domu na st.pl.č.205/2 tak, že stávající dům a přístavba budou vzhledově tvořit jeden celek.
8. Vstup do rod.domu na st.pl.č.205/2 a 201 bude řešen ze dvora přes nově vybudovaný přístavek o rozměrech 1,35 x 3,40 m.
9. Inž. sítě budou stávající, vytápění stávajícího objektu i přístavby bude ÚT na tuhá paliva.

Odsouhlasení:

Rod.dům na st.ploše č.205/2 je ve vlastnictví návrhovateli a současný stav neodpovídá požadavkům na moderní bydlení. Z tohoto důvodu převodem u Stát.notářství v Olomouci /kupní smlouva reg. dne 22.1.1983 pod č.reg. I 113/82/ získali rod.dům na st.pl.č.201, který demolovali a na tomto místě vybudují přístavbu, která jim umožní rozšířit stávající byt.jednotku a vybudovat úplné, vyhovující soc.zařízení. Dotčené orgány vydaly k záměru stavebníků kladná stanoviska. Z hlediska záměru územního plánu není k přístavbě námitek. Z hlediska estetického přístavbou dojde ke zlepšení vzhledu rod.domu na st.pl.č.205/2.

Rozhodnutí o námítkách účastníků řízení:

Námítkám účastníků řízení bylo vyhověno stanovenými podmínkami -

nebyly vzneseny

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí je možno podatí odvolání podle § 53, části čtvrté, odd. 1 zákona č. 71/1967 Sb., a to do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV v Olomouci podáním u odboru územního plánování a architektury MěstNV v Olomouci, nám. Míru 1 ve dvou vyhotoveních.

Vedoucí odboru
územního plánování a architektury
Ing. Ivo Řeňhoř
v zastoupení: Ing. Ivo Tíšer



navrhovatelé * př.
Obdrží : MNV Dub nad Moravou
spis * př.



Toto rozhodnutí nabylo právní moci

dne 23. 8. 1981

**Městský národní výbor v Olomouci
odbor územního plánování a architektury**

V Olomouci, dne 23. 8. 1981

Odbor územního plánování a architektury MěstNV v Olomouci

Č.j.: ÚPA 5411 / 83 / Sv V Olomouci dne 10.10.1983

Vyřizuje: Sváková Ludmila

ex. 13 října 1983 To

1/ V a ň á k Lubomír a Milena, Dub nad Moravou, Leninova č.157

2/ S p u r n ý František, Olomouc, V křovinách č.17

S T A V E B N Í P O V O L E N Í

Stavebník: Vaňák Lubomír a Milena, bytem Dub nad Moravou

požádal dne 25.8., doplnil 25.9.1983 o vydání stavebního povolení na

stavbu: přístavba a stavební úpravy rodinného domku č.157

v Dubě nad Moravou

pro jejíž umístění bylo vydáno územní rozhodnutí dne 2.8.1983
pod č.j.ÚPA 4507 / 83 / Jan. K žádosti byla dolože-
na vyhotovených projektová dokumentace zpracovaná

Okresním stavebním podnikem Olomouc na základě povolení ke zpracová-
ní projektové dokumentace č.j. /// ze dne ///

Odbor územního plánování a architektury MěstNV v Olomouci, přísluš-
ný podle § 117 zák.č.50/76 Sb., projednal ve stavebním řízení žá-
dost s dotčenými orgány státní správy a se známými účastníky říze-
ní. Po přezkoumání žádosti podle § 62 zákona č.50/76 Sb. stavební
úřad rozhodl, že stavba:

přístavba a stavební úpravy rodinného domku č.157

v katastrálním území Dub nad Moravou parc.číslo 201,205/2

se podle § 66 stavebního zákona č.50/76 Sb. p o v o l u j e .

Stručný popis stavby: Budou provedeny stavební úpravy stávajícího rodinného domku a přístavba v místě po odbouraném objektu. V přízemí přístavby bude garáž, sklep na palivo, sklípek, WC, schodiště do patra a dílna, kde bude umístěn kotel ústředního vytápění. V patře budou tři pokoje a předstíň. Vytápění bude ústřední s kotlíkem na tuhá paliva. El. energie, voda a odkanalizování je zajištěno ze stáv. inženýrských sítí rod. domku. Ostatní podrobnosti viz. projektová dokumentace.

Rozpočtový nebo předpokládaný stavební náklad: 187 000,- Kčs

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

- 1) Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 2) U novostaveb nebo změn staveb, u nichž se mění půdorys stavby, stavebník zajistí vytýčení prostorové polohy podle rozhodnutí o umístění stavby orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou.
- 3) Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
- 4) Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl. č. 83/76 Sb., upravující požadavky na provádění staveb a příslušné technické a Čs. státní normy.
- 5) Pokud jsou součástí stavby komíny, nebo jejich úprava bude jejich provedení prohlédnuto odborným kominickým závodem a potvrzení o jejich nezávadnosti předloženo při kolaudaci.
- 6) Elektrická instalace a ochrana proti blesku bude provedena podle ČSN a příslušné revizní zprávy předloženy při kolaudaci.
- 7) a) Stavbu bude provádět ///
jako organizace oprávněná podle § 44 odst. 1 zák. č. 50/76 Sb.
b) U staveb občanů prováděných svépomocí:
Stavba bude provedena svépomocí. Odborný dozor nad prováděním stavby bude vykonávat: Krantišek Spurný, Olomouc, V křovinách 17
c) U staveb, které organizace provádí sama pro sebe:
Organizace bude stavbu provádět sama pro sebe. Za odborné vedení a provádění stavby odpovídá: ///
- 8) Stavebník je povinen označit stavbu přiloženým štítkem o jejím povolení. Štítek je nutno umístit na viditelném místě při vstupu na staveniště.
- 9) Případné škody způsobené při provádění stavby na cizím majetku je nutno neodkladně nákladem stavebníka odstranit.

10) Stavba bude dokončena nejpozději do 30.9.1986

Před tímto datem podá stavebník (uživatel při splnění podmínek § 79 zák.č.50/76 Sb.) návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí. Užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí je nepřípustné a postihnutelné podle §§ 105 a 106 zák.č.50/76 Sb.

11) Není-li v dalších podmínkách stanoveno jinak, pozbývá stavební povolení platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci nebude stavba zahájena.

12) Stavební materiál nesmí být skladován na veřejném prostranství bez souhlasu odboru KHSDO MěstNV v Olomouci.

13) Je nutno respektovat tyto požadavky dotčených orgánů státní správy:

-SME-RZ Přerov-OBS Olomouc ze dne 23.9.1983

14/ Vrata do garáže budou řešena jako sklopná.

Námítky účastníků řízení nebyly vzneseny.

_____, které se/tyká/ /

_____, se/zamítají./

O d ů v o d n ě n í :

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v ustanovení § 62 stavebního zákona č.50/76 Sb. a zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhláškou č.83/76 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

K projektové dokumentaci vydal závazný posudek OHES Olomouc dne 6.6.1983 pod zn. 1687-215.4/83

Za vydání stavebního povolení se vyměřuje správní poplatek podle odd.C pol.č.27 přílohy vyhl.č.162/76 Sb. ve výši

100,- Kčs,

který je splatný přiloženou složenkou do 8mi dnů.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV v Olomouci podáním u zdejšího odboru ÚPA MěstNV.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zák.č.71/67 Sb.).

Vedoucí odboru
územního plánování a architektury:

Ing. Ivo Řehoř

Přílohy pro stavebníka:

- ověřená dokumentace
- štítek, složenka

Dále obdrží:

- 1/MNV v Dubě nad Moravou
- 2/ONV Olomouc-odbor dopravy
- 3/spis



Č. j. Výst.: 312/95

V Dubě nad Moravou dne 30.3.1995

1. Vaňák Luboš, Dub nad Mor. čp. 157
Vaňáková Milena, Dub nad Mor. čp. 157
2. Sm plynárenská a. s., Olomouc

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 21.4.1995Vedoucí odboru výstavby
Dub nad Moravou

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Obecní úřad v Dubě nad Moravou, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákonů č. 103/1990 Sb. a č. 262/1992 Sb., rozhodl takto:

stavba plynovodní přípojky bude provedena od hlavního plynovodního řádu k rodin.domu čp. 157 v celkové délce cca 1,8 m, a to tak, že plynoměr, hlavní uzávěr a regulátor tlaku plynu budou umístěny ve zbudované v obvodovém zdivu RD. V rodin.domě bude instalován plyn.kotel a sporák.

Stavba plynovodní přípojky se podle § 39 a 66 stavebního zákona

povoluje

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, která je přílohou tohoto rozhodnutí; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu
2. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi
3. Při stavbě budou dodrženy ustanovení vyhlášky č. 83/1976 Sb. upravující požadavky na provádění staveb a příslušné technické normy
4. Stavba bude dokončena nejpozději do 30.3.1997 a tohoto termínu bude požádáno o kolaudaci.
5. Před zahájením výkopových prací nutno nechat vytýčit oprávněnou osobou nebo organizací případná podzemní vedení **SME a sil. vedení**
6. Po provedení stavby bude komunikace — chodník a přilehlý terén uveden do původního stavu
7. Ke kolaudaci bude doloženo osvědčení o vhodnosti komínu, zápis o tlakové zkoušce a zpráva o revizi plynového zařízení.
8. Rozvody plynu budou provedeny z ocelových bezešvých trubek.

Odůvodnění:

Ve stavebním řízení přezkoumal stavební úřad předloženou žádost z hledisek uvedených v § 62 a 63 stavebního zákona a zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy a nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení:

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu v Olomouci podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Vedoucí odboru výstavby:

Dostál Zdeněk



Souhlas k odběru zemního plynu vydaly Sm plynárny Olomouc dne
2.2.1995 pod čís. 052/95.

Správní poplatek vyměřen podle pol. 18/d sazebníku zák. čís. 85/1994 Sb. ve výši 300,— Kč
byl uhrazen dne **16.3.1995.**

Na vědomí:

SHZ Olomouc

Převzali osobně dne **30.3.1995 :**

Vaňák Luboš

Vaňáková Milena

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 **026347/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 5. 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